

COMUNE DI PADOVA

Settore Urbanistica e Servizi Catastali



P.I.

Intervento/i

10

Anno

2015

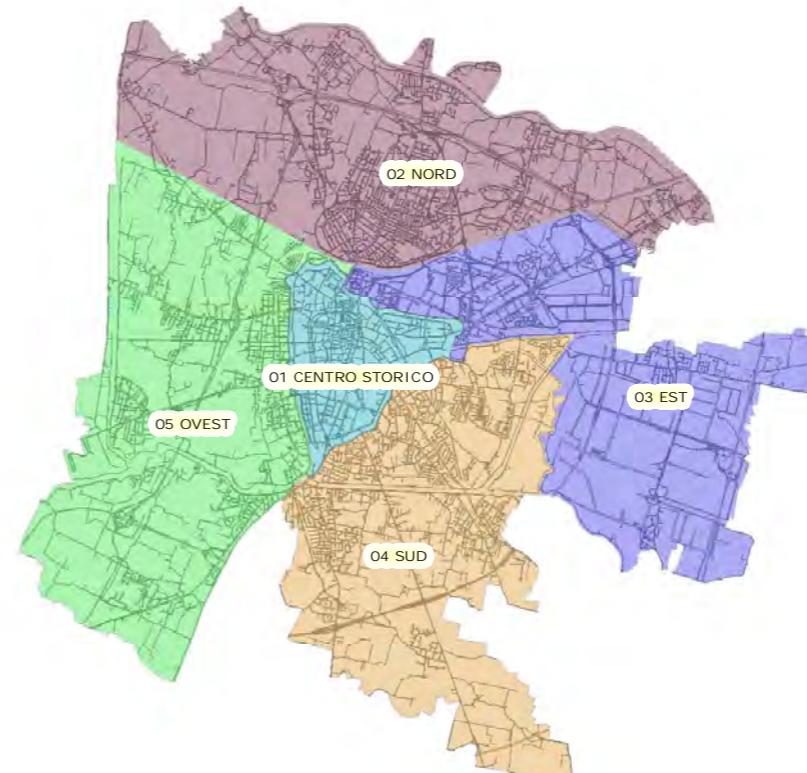
Elaborato

-

VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI PER L'ADEGUAMENTO ALLE NORME E DIRETTIVE DEL P.A.T. CON PRECISAZIONI DEGLI AMBITI INSEDIATIVI

Ai sensi dell'art. 18 della Legge 23 aprile 2004, n. 11

RELAZIONE



Il Capo Settore ad interim
Urbanistica e Servizi Catastali

Arch.F.Fabris

Il Sindaco

Massimo Bitonci

Capo Settore ad interim

Urbanistica e Servizi Catastali

Arch.Franco Fabris

Gruppo di lavoro

Funz. A.S. Avv.Luisa Zugolaro

Funz. Tecn.Ing.Leopoldo Lusa

Funz. Tecn. Arch.Luisa Dri

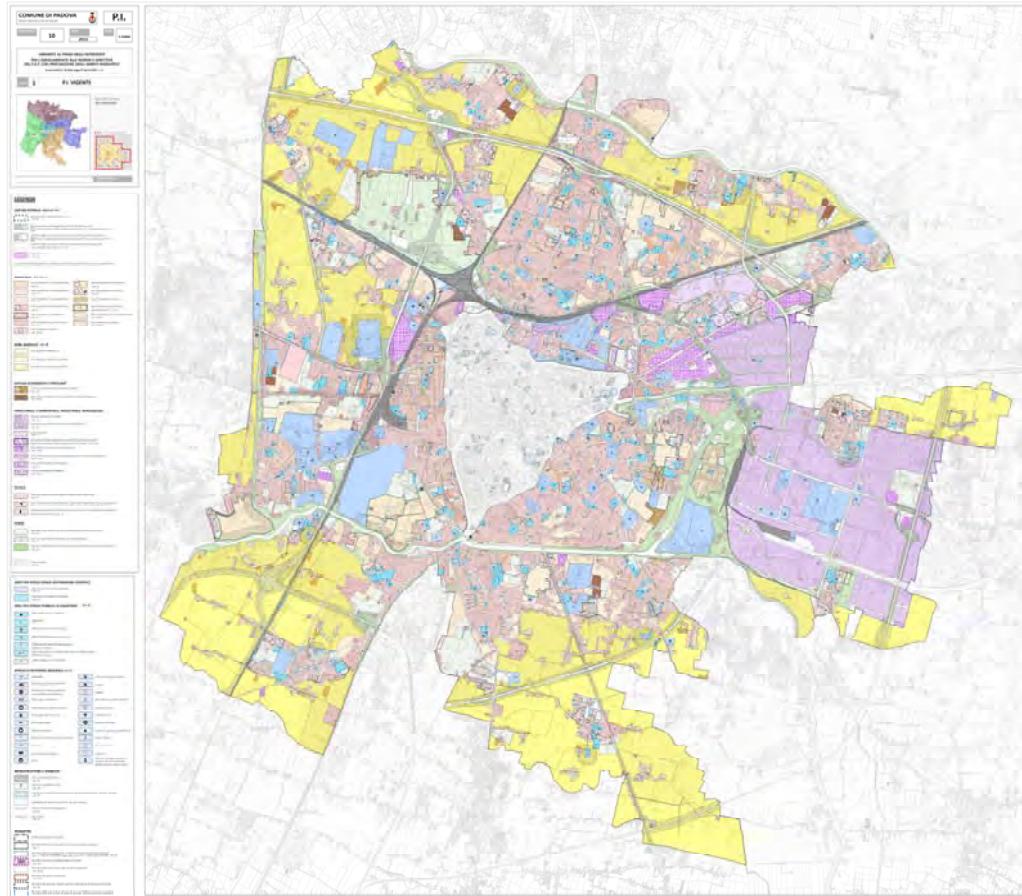
Indice

1.CENNI STORICI	3
2.NORMATIVA VIGENTE	5
3.SCELTE STRATEGICHE	7
4.DOCUMENTO PRELIMINARE E PERCORSO PARTECIPATIVO	9
5.FINALITA' ED OBIETTIVI	11
a)Accordi di Programma ed Intese	14
b)Accordi tra Soggetti Pubblici e Privati / Credito Edilizio.....	15
c)Perequazione Urbanistica.....	16
d)Compensazione	17
e)Credito Edilizio.....	17
6.CONTENUTI.....	19
7.DIMENSIONAMENTO.....	31
8.SUPERFICIE AGRICOLA UTILIZZABILE (S.A.U.)	38
9.VERIFICA STANDARDS.....	39
10.AMBITI TERRITORIALI OMOGENEE (A.T.O.).....	43
11.VINCOLI - PAELOALVEI.....	50
12.RELAZIONE DI COMPATIBILITA' IDRAULICA E PIANO DELLE ACQUE.....	55
13.VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (V.A.S.)	57
14.REGOLAMENTO EDILIZIO (R.E.)	57
ELABORATI DELLA VARIANTE	59
SCHEDA RELATIVE AGLI ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI	60

RELAZIONE " VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI DI ADEGUAMENTO
ALLE NORME E DIRETTIVE DEL P.A.T. CON PRECISAZIONI DEGLI AMBITI INSEDIATIVI"

Novembre 2015

RELAZIONE



Piano degli Interventi vigente (ex Prg)

1. CENNI STORICI

Il Comune di Padova è dotato di Piano Regolatore dal 1957, strumento che organizza il territorio in parti, con utilizzazioni specifiche sia di interesse privato che pubblico. Quest'ultime sono indicate come vincoli urbanistici e consistono nelle parti classificate a servizi (verde pubblico, strade, parcheggi, edilizia scolastica, luoghi di culto ecc.), funzionali ad una corretta e coerente programmazione di sviluppo insediativo della città.

Al primo Piano Regolatore, adottato circa sessant'anni fa, sono state apportate oltre trecento modifiche che hanno trasformato, in parte, i suoi contenuti, in funzione delle mutate condizioni culturali, sociali ed economiche che sono intervenute, mantenendo peraltro l'impostazione della Legge Urbanistica fondamentale che imponeva la previsione di aree a

servizi; questi “vincoli”, di natura prettamente urbanistica, sono stati progressivamente reiterati nel tempo.

Il tema dei “vincoli urbanistici” risulta fondamentale nella gestione del territorio in quanto, da un lato, la legge impone una loro previsione e superficie precisa, dimensionata in rapporto alla popolazione insediabile prevista, dall’altra vi è l’impossibilità da parte delle Amministrazioni Comunali di acquisire queste aree nei tempi fissati, in quanto programmi non coerenti con le disponibilità economiche comunali, che hanno indotto alla progressiva reiterazione degli stessi, anche oltre i limiti imposti dalla normativa vigente.

Nel 2001 il Comune di Padova ha adottato una Variante parziale al P.R.G. che, in parte, ha affrontato la problematica riducendo le aree a servizi, riclassificando parte del territorio a Zona Agricola ed inserendo la nuova previsione della “perequazione” per recuperare una dotazione di aree a servizi senza ricorrere alla modalità espropriativa. Con specifica dichiarazione sono state invece reiterate le aree ritenute indispensabili all’organizzazione urbana già consolidata ed a quella in fase di sviluppo e/o per situazioni di particolare salvaguardia ambientale.

La Variante che ha disegnato lo strumento di pianificazione vigente, ora Piano degli Interventi, è stata approvata in via definitiva il 03/07/2007

RELAZIONE “VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI DI ADEGUAMENTO
ALLE NORME E DIRETTIVE DEL P.A.T. CON PRECISAZIONI DEGLI AMBITI INSEDIATIVI”

Novembre 2015

e quindi da oltre cinque anni, periodo di validità dei vincoli a servizi sottoposti ad esproprio previsto dalla normativa vigente, vincoli, quindi, già decaduti prima dell'approvazione definitiva del Piano di Assetto del Territorio, avvenuta con ratifica della Giunta Provinciale il 4 settembre 2014.

2. NORMATIVA VIGENTE

Con la Legge Urbanistica 23/04/2004 n. 11 “Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio”, la Regione Veneto introduce una nuova metodologia di pianificazione suddividendo la gestione del territorio mediante due strumenti di pianificazione: il “Piano di Assetto del Territorio”, con funzioni di programmazione strategica, ed il “Piano degli Interventi”, con funzioni prettamente operative; l’insieme dei “Piani” forma il Piano Regolatore Generale della città.

La stessa Legge Regionale 11/2004, stabilisce, inoltre, che il “Piano Regolatore” vigente nei Comuni, prima dell’approvazione della stessa Legge di governo del territorio, diventi, dopo l’approvazione del Piano di

Assetto del Territorio, per le parti ad esso conformi, il “Piano degli Interventi”.

Il Comune di Padova in conformità a quanto stabilito dalla normativa regionale in materia e sopra citata, il 07/04/2009 ha adottato, con delibera del Consiglio Comunale n. 51, il Piano di Assetto del Territorio, strumento poi approvato in via definitiva nella Conferenza di Servizio tra Comune e Provincia del 21/03/2014. Il Piano di Assetto del Territorio è stato poi ratificato con deliberazione della Giunta Provinciale, dopo oltre cinque anni dalla sua adozione, in data 04/09/2014.

Il Piano di Assetto del Territorio, come strumento di programmazione strategica, quantifica, enuncia e descrive, nel rispetto dei contenuti specifici che a questo strumento sono assegnati dalla legge:

- l'individuazione dei vincoli specifici che gravano sul territorio derivati da normative particolari statali e/o regionali e/o di altra particolare natura;
- l'individuazione di ambiti di particolare interesse sotto l'aspetto ambientale;
- le caratteristiche di natura geologica ed idraulica del territorio comunale;
- la suddivisione del territorio in ambiti di edilizia consolidata e territorio agricolo.

RELAZIONE “VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI DI ADEGUAMENTO
ALLE NORME E DIRETTIVE DEL P.A.T. CON PRECISAZIONI DEGLI AMBITI INSEDIATIVI”

Novembre 2015

Alla sommaria indicazione sopra descritta vengono assegnate delle normative di indirizzo per la gestione delle problematiche rilevate e delle proposte di sviluppo territoriali, da definire e concretizzare nel Piano degli Interventi quale strumento di attuazione delle scelte strategiche del P.A.T.

Queste normative, tra l'altro, prevedono le modalità: degli Accordi di Programma, delle Intese, degli Accordi tra soggetti pubblici e privati, della perequazione urbanistica e di quella territoriale ed ambientale, del Credito Edilizio e della Compensazione Urbanistica. Le modalità descritte sono tutte volte ad una concreta, coerente ed agile modalità di realizzazione degli obiettivi del "Piano" e consentono tra l'altro, di risolvere le annose problematiche inerenti la presenza di "Vincoli Urbanistici" indicati già nel vecchio Piano Regolatore ora Piano degli Interventi.

3. SCELTE STRATEGICHE

Le scelte strategiche indicate nel P.A.T. e le modalità operative in esso contenute per raggiungere gli obiettivi da questo definiti devono essere trasferiti nello strumento di attuazione dello stesso che è il Piano

degli Interventi, adeguando, pertanto, il vecchio Piano Regolatore Generale che, dopo l'approvazione del P.A.T., è stato individuato come primo Piano degli Interventi.

Nel periodo trascorso tra l'adozione del P.A.T., la sua approvazione e la data della presente variante, sono state presentate circa cinquecento richieste di singoli cittadini e/o soggetti interessati, volti: alla soluzione di problematiche di tipo familiare, alla risoluzione di numerose situazioni di permanenza dei vincoli urbanistici oramai decaduti e non reiterabili, nonché di proposte di Accordi di Pianificazione per dare attuazione alle scelte strategiche indicate dal P.A.T., già nella fase di adozione dello stesso.

Ai richiedenti è stato comunicato che le loro proposte sarebbero state valutate dopo l'approvazione del P.A.T. in quanto legate alla fase attuativa dello stesso e perché la stessa Legge Regionale 11/2004 non consentiva di dare una soluzione a queste problematiche variando il P.R.G. nel periodo di salvaguardia dello strumento strategico adottato.

La variante persegue ancora le scelte strategiche indicate dal P.A.T., con la prerogativa di limitare il consumo di suolo mediante la modifica di utilizzazione di limitate superfici volte più alla ricucitura del territorio consolidato, che a reali espansioni dello stesso. L'individuazione di ambiti sottoposti ad accordo pubblico privato riguardano prevalentemente

RELAZIONE “VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI DI ADEGUAMENTO ALLE NORME E DIRETTIVE DEL P.A.T. CON PRECISAZIONI DEGLI AMBITI INSEDIATIVI”

Novembre 2015

superfici destinate a servizi, utili e necessarie alla realizzazione dei grandi percorsi ambientali e strategici indicati dal P.A.T. nella “città che respira”.

Con le predisposizioni attuative dei nuovi modi di gestire la pianificazione, la normativa si prefigge ora di realizzare in modo concreto le scelte del P.A.T. e dare una risposta rapida e coerente alle richieste manifestate dai cittadini.

La strategia pianificatoria adottata risulta, pertanto, coerente con gli obiettivi del P.A.T., rispondente contemporaneamente alle necessità manifestate nel tempo dai cittadini quando le stesse vengono ritenute coerenti con gli obiettivi generali della pianificazione superiore.

4. DOCUMENTO PRELIMINARE E PERCORSO PARTECIPATIVO

La normativa urbanistica regionale stabilisce che la trasformazione delle scelte strategiche del P.A.T., nelle proposte operative del Piano degli Interventi, debba essere preventivamente indicato in un “Documento preliminare” con cui il Sindaco illustra al Consiglio Comunale gli obiettivi della variante al Piano degli Interventi, aprendo con questo la

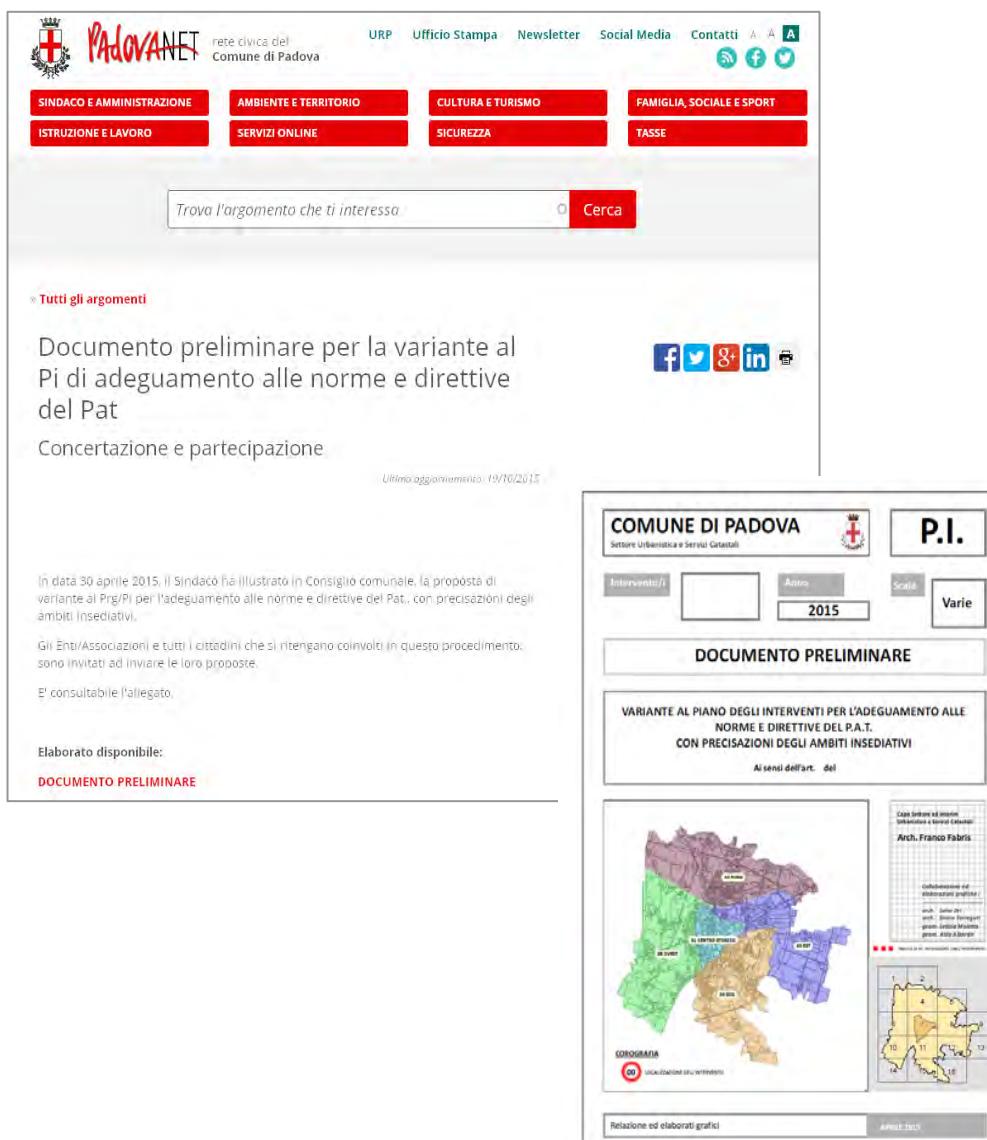


Figura 2 Documento Preliminare e pubblicazione web

partecipazione degli Enti ed Associazioni portatrici di interessi diffusi, alla predisposizione della variante.

Il Sindaco, nella seduta del Consiglio Comunale del 30/04/2015 ha illustrato il documento preliminare (figura 2) e gli obiettivi che con la presente variante si intendevano raggiungere, modificando gli strumenti operativi vigenti. La partecipazione è stata sviluppata inviando in data 06/05/2015 il documento preliminare agli Enti ed Associazioni portatrici di interessi diffusi, ai Comuni contermini, nonché con la pubblicazioni del documento nel sito web del Comune di Padova.

La pubblicazione è stata effettuata per 30 giorni dal 06/05/2015 al 05/06/2015; di fatto però la stessa è stata protratta fino al 23/06/2015, giorno della prima riunione della IV° Commissione Consiliare, che ha cominciato l'esame delle proposte presentate sia quelle presentate, prima della illustrazione del Documento Preliminare che quella dopo la sua pubblicazione.

**RELAZIONE “ VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI DI ADEGUAMENTO
ALLE NORME E DIRETTIVE DEL P.A.T. CON PRECISAZIONI DEGLI AMBITI INSEDIATIVI”**

Novembre 2015

5. FINALITA' ED OBIETTIVI

L'Amministrazione intende adeguare il Piano degli Interventi vigente (ex P.R.G.), adottando una Variante parziale allo stesso, ai sensi di quanto disposto dall'art.18 della Legge Regionale n. 11/2004, al fine di precisare e definire in modo specifico e particolare le modalità di attuazione delle scelte strategiche definite dal P.A.T., ma anche di valutare le proposte espresse dalla cittadinanza con le specifiche richieste formulate e dove possibile, dare una risposta concreta.

Nella parte di adeguamento al P.A.T., la variante prevede di inserire le nuove opportunità previste dalla normativa vigente e dalle norme del P.A.T. stesso indicando una precisa strategia nella gestione del territorio e risolvendo con questa anche le problematiche di natura insediativa e sociale cui la gestione del territorio può dare risposta.

Considerata la particolare situazione economica e la potenzialità di sviluppo urbanistico edilizio già prevista dal Piano degli Interventi vigente, e dagli strumenti urbanistici-attuativi già programmati, approvati e non ancora attuati, obiettivo della Variante è il contenimento dell'espansione dell'edificabilità non legata ai sistemi produttivi, limitando il consumo di suolo alla soluzione delle necessità familiari manifestate nelle richieste

già formulate dai cittadini e, quando queste siano limitrofe ad altre zone edificabili e/o edificate, assegnando una contenuta estensione di superficie utilizzabile, con esclusione delle aree sulle quali precedenti Varianti abbiano già concesso edificabilità.

L'aggiornamento della superficie edificabile con l'estensione in questo caso del territorio consolidato verrà effettuata coerentemente e nei limiti di quanto stabilito dalle Norme Tecniche del P.A.T. non considerando e non attuando le previsioni di sviluppo insediativo indicate con specifiche "frecce" nella tavola quattro del P.A.T.

Al fine di dare una risposta risolutiva alle problematiche sulla decadenza dei vincoli di natura urbanistica, oltre all'integrazione del testo normativo, vengono indicate e perimetrare le aree con destinazione a servizi sottoposte ad "Accordo di Pianificazione" per le quali la normativa specifica i contenuti "compensativi" relativi alla potenzialità edificatoria assegnata e le modalità di attuazione, sia con parziale utilizzo di parte dell'area vincolata, che mediante Credito Edilizio da sviluppare su altra area idonea all'attuazione dello stesso.

Trattasi di aree dove prevalentemente è possibile la soluzione delle problematiche evidenziate, senza trasferimenti di volumetria in altra località e da attuare mediante provvedimenti approvabili dalla Giunta

Comunale. Rimangono in ogni caso possibili, in quanto previsti dalla normativa regionale vigente, gli Accordi di Pianificazione estesi ad altre parti del territorio comunale, nel rispetto degli indirizzi strategici indicati dal P.A.T. per i quali è prevista l'approvazione da parte del Consiglio Comunale.

Rilevante significato assumono gli adeguamenti normativi nella gestione territoriale ed in particolare, la parte relativa alle modalità di attuazione del Piano degli Interventi, per il quale, obiettivo dell'Amministrazione è, in questo caso, definire modalità semplificate nell'attuazione delle previsioni urbanistiche e nella risoluzione di particolari problematiche quali la decadenza dei vincoli, proponendo inoltre una rivisitazione nella regolamentazione delle zone di perequazione già previste dalla normativa vigente, sulla base delle indicazioni del P.A.T. con precise specificazioni.

La variante prevede una particolare analisi sulla proprietà di aree interessate da particolari condizioni di interesse naturalistico ed ambientale, come gli argini, le golene dei principali corsi d'acqua, riclassificando le aree previste con destinazioni urbanistiche che tolgoni i "vincoli urbanistici" (generalmente verde pubblico), per classificarle con destinazioni urbanistiche coerenti con quelle dei territori contermini.

Nell'ambito della normativa di attuazione del Piano degli Interventi,

sono stati rivisitati alcuni articoli, al fine di aggiornare gli stessi e di adeguarli ad una diversa gestione del territorio; in particolare, per quanto riguarda l'insediamento di attività direzionali in Centro Storico e di attività commerciali nella aree a servizi, con l'obiettivo di chiarire eventuali interpretazioni della normativa vigente e di garantire con tali opportunità una gestione della stessa non onerosa per l'Amministrazione Comunale.

Vengono ancora eliminate alcune precisazioni e prescrizioni relative a zonizzazioni analoghe ma approvate in tempi successivi, oltre all'inserimento di nuovi articoli contenenti le nuove opportunità fornite dalla legge ed in particolare:

a) *Accordi di Programma ed Intese*

Essendo queste modalità già definite dalla normativa statale e regionale vigente, come già indicate dal P.A.T., il loro inserimento nel P.I. non può che riprendere la normativa di carattere superiore, con particolari specificità riferite alle intese.

b) Accordi tra Soggetti Pubblici e Privati / Credito Edilizio

Pur presentandosi divise come distinte modalità di intervento, queste sono strettamente intrecciate tra loro in quanto nell'ambito di un Accordo può formarsi la necessità di individuare un Credito Edilizio.

La normativa è volta alla semplificazione della casistica possibile, indicando in modo preciso le modalità per l'attuazione degli Accordi su aree già individuate nelle tavole grafiche del P.I. alle quali viene assegnata una potenzialità edificatoria in cambio della cessione di aree strategiche per la realizzazione di servizi, interventi che, approvati con la variante, possono essere attuati in diretta attuazione con permesso di costruire o con approvazione da parte della Giunta Comunale, mentre per le situazioni di carattere generale verranno indicate le modalità per assicurare un reale interesse pubblico dell'intervento proposto. Anche in quest'ultimo caso, le iniziative potranno essere approvate dalla Giunta Comunale, mentre le situazioni proposte non specificatamente previste dalla normativa saranno approvate dal Consiglio Comunale.

La normativa e le modalità operative degli Accordi sono finalizzate ad una precisa decisione da parte del Consiglio Comunale, per quanto

riguarda i rapporti parametrici e ad una semplificazione procedurale per la successiva attuazione degli stessi.

c) Perequazione Urbanistica

Nel caso delle norme perequative già previste dal P.I. vigente, le stesse verranno modificate nei contenuti, ma non nelle potenzialità edificatorie, al fine di consentire nelle aree in cessione la possibilità di realizzare interventi di edilizia sociale destinata a soddisfare le necessità di giovani coppie residenti nel Comune di Padova o emigrate per necessità abitativa in altri Comuni, ma anche l'opportunità che in queste aree possa essere realizzata la potenzialità edificatoria derivante dai crediti edilizi maturati come compensazioni edilizie.

Sulle stesse aree potranno essere ancora presentate proposte di Accordo finalizzate alla eventuale gestione delle aree pubbliche esplicitando così un pubblico interesse che potrà essere compensato con l'eventuale opportunità di realizzare attrezzature ed impianti di uso pubblico sulle stesse aree pubbliche.

d) Compensazione

Nel caso si rendesse necessaria l'acquisizione di aree per la realizzazione di servizi pubblici e non fosse possibile mediante un Accordo di Pianificazione attuare la perequazione urbanistica utilizzando parte di queste aree per l'edificazione del volume concordato, viene assegnata a queste una potenzialità volumetrica coerente con quella assegnata alle zone di perequazione già previste dal P.I., potenzialità da sviluppare con le modalità previste per l'utilizzazione dei Crediti Edilizi.

e) Credito Edilizio

Il P.A.T. già definisce, oltre ai casi sopra descritti, le condizioni per cui può formarsi un Credito Edilizio e che vanno dall'eliminazione di attività produttive fuori zona alla compensazione per cessione al Comune di aree e servizi.

La Variante integra le norme del P.A.T., stabilendo come i Crediti, contenuti in uno specifico registro istituito presso il Settore Edilizia Privata del Comune, possano essere attuati in toto o anche solo parzialmente e/o in modo differenziato.

Il Credito Edilizio è una modalità di intervento particolarmente significativa negli interventi di rigenerazione urbana poiché consente di ridurre la densità edilizia di certe parti della città, migliorando la qualità urbana dell'insediamento distribuendo su altre parti della città, poco urbanizzate, il carico volumetrico in eccesso.

Obiettivi della Variante per questa fattispecie sono quindi:

- definire le modalità di utilizzazione dei Crediti che possono essere distribuiti su aree libere di proprietà pubblica;
- integrare la densità edilizia prevista nelle zone di perequazione indicate dal P.I. vigente, all'interno dell'area già ceduta dal privato al Comune, in seguito alla realizzazione dei relativi Piani attuativi;
- densificare ambiti urbani da riqualificare, con disegno definito da specifici Accordi di pianificazione..

Nonostante il "Piano Casa" e le altre opportunità che già offrono i decreti governativi approvati, il Credito Edilizio potrà essere utilizzato per l'adeguamento di edifici esistenti in zona propria senza la predisposizione di Strumenti Urbanistici Attuativi, ma con semplice permesso di costruire.

6. **CONTENUTI**

I contenuti della Variante costituiscono adeguamento parziale alle scelte strategiche del P.A.T., e sono tesi ad affrontare le problematiche più urgenti emerse dall'analisi della situazione attuale e dalle richieste dei cittadini, e ad integrare la normativa, per una più corretta ed agile gestione del territorio.

Le precisazioni e modifiche al P.I. che comportano indagini e studi particolari e specifici, sono rinviate a provvedimenti successivi.

Come sottolineato la variante prevede delle modifiche grafiche e delle modifiche ed integrazioni al testo delle Norme Tecniche di Attuazione del P.I. vigente.

Le modifiche grafiche sono conseguenti: all'analisi e verifica delle aree interessate dei vincoli urbanistici riclassificando le stesse in analogia con la classificazione delle aree limitrofe; all'analisi delle richieste presentate dai cittadini nella concertazione, ma anche da considerazioni di carattere particolare e specifiche emerse nell'elaborazione della variante; alla necessità di risolvere la decadenza dei vincoli con l'individuazione di aree da sottoporre ad accordo di pianificazione; alla definizione di una parte del territorio del Centro Storico dove consentire l'insediamento di

sedi bancarie ed assicurative mediante la realizzazione di interventi perequativi di interesse pubblico.

Le modifiche grafiche, esplicitate nelle tavole di Piano degli Interventi e riscontrabili dal confronto con gli elaborati grafici del P.I. vigente (elaborato n.1) e quelli indicati come variante (elaborato n.2), sono così precise:

- 1) individuazione di nuove aree, classificate come zone insediative periurbane, poste in continuità con altre aree con destinazioni analoghe o comunque con destinazioni insediative diverse da quella agricola. Tali espansioni in coerenza con la normativa del Piano di Assetto del Territorio, costituiscono ricuciture del territorio urbano consolidato nei limiti di espansione dello stesso previsti dal P.A.T.;
- 2) classificazione di aree a servizi, generalmente indicate come verde pubblico, a zona agricola. Trattasi generalmente delle aree arginali e/o goleinali non di proprietà pubblica;
- 3) classificazione di aree goleinali ed arginali non di proprietà pubblica come zone a destinazione privata soggetta a tutela dello stato di fatto. Trattasi di aree limitrofe e/o inserite in ambiti urbani consolidati dove una nuova destinazione agricola non risulterebbe coerente con il contesto edificato esistente;

- 4) classificazione di aree a servizi di interesse generale con nuova destinazione come “zone a destinazione privata soggetta a tutela dello stato di fatto” e/o “zona agricola”;
- 5) modifica delle previsioni di aree per servizi pubblici di quartiere-servizi civici con la destinazione a “zona di perequazione urbana”. Quando tali aree sono in parte già edificate, la zona edificata viene riclassificata come “zona a destinazione privata soggetta alla tutela dello stato di fatto”, mentre le porzioni libere delle stesse come zona di perequazione urbana e/o zona residenziale di completamento nei casi di edifici esistenti di tipo produttivo;
- 6) Altre situazioni riguardano aree libere, residue, generalmente non edificate, nell’ambito di strumenti urbanistici attuativi già ultimati;
- 7) eliminazione di porzioni di relitti stradali e/o di parcheggi di quartiere di fatto già edificati e/o di costosa realizzazione in rapporto ai risultati attesi, aree che vengono classificate in analogia con la destinazione delle aree contermini;
- 8) riorganizzazione di previsioni vigenti senza aumento di capacità insediativa o con aumenti marginali di fatto non attuabili, al fine di consentire una coerente organizzazione anche minuta del territorio urbano;

- 9) riduzione della capacità insediativa mediante la classificazione come "zona a destinazione privata soggetta a tutela dello stato di fatto" di aree classificate come "zone di perequazione";
- 10) le "zone insediative periurbane", vengono classificate con un'unica grafia. L'approvazione da parte della Giunta Regionale in tempi diversi di varianti aventi per oggetto la stessa classificazione prevedendo prescrizioni normative diverse dalle precedenti, e per questo rappresentate graficamente in modo diverso; con la presente variante vengono unificate le modalità attuative ed eliminata la doppia rappresentazione grafica;
- 11) vengono eliminati i perimetri delle zone di perequazione integrata ed ambientale conseguenti alla modifica del testo normativo previsto dalla presente variante;
- 12) vengono aggiornate le tavole del Centro Storico eliminando le zone di degrado già interessate da piano di recupero approvato ed attuato, indicando il perimetro dello stesso al fine di consentire la permanenza della normativa specifica del piano di recupero attuato;
- 13) sempre per l'area del Centro Storico, gli elaborati relativi alle destinazioni d'uso degli edifici (B2) e quelli relativi alle modalità di intervento (B1) vengono unificati negli elaborati della serie B;

- 14) viene stralciata la tavola B3 della zona del Centro Storico “Piano della Circolazione” – schema funzionale della viabilità, in quanto quella allegata al P.I. non risulta più attuale;
- 15) le zone di tutela delle unità insediative di interesse storico-architettonico ed ambientale esterne al Centro Storico, in zona industriale, vengono classificate in analogia alle aree contermini;
- 16) vengono inserite le varianti alla zonizzazione conseguenti alle previsioni contenute nel Piano Triennale dei Lavori Pubblici, reiterando le previsioni relative agli stessi quando decadute;
- 17) viene sostituito l’allegato “A” – Disposizioni per la tutela del verde pubblico e privato- del Regolamento Edilizio, in quanto le criticità manifestatesi dai recenti mutamenti climatici e dei fortunali succedutosi in tempi prossimi tra loro hanno indotto a rivedere la tipologia delle specie arboree da tutelare e da inserire in sostituzione di altre che possono nel tempo creare problemi alla sicurezza dei cittadini. Vengono inoltre regolamentate le modalità di intervento e di gestione degli spazi liberi ed alberati, sia nei confronti degli spazi pubblici che nella gestione degli spazi privati.

18) vengono individuate, con apposito perimetro, le aree interessate da “accordi di pianificazione”, per i quali sono definiti i parametri di edificabilità e previsioni, indicati in apposita scheda allegata alla presente relazione;

Per quanto riguarda la parte normativa, la variante modifica alcuni articoli delle N.T. (Figura 3) vigenti al fine di renderli coerenti con le nuove condizioni ed esigenze di gestione del territorio, ed integra le stesse con le nuove opportunità attuative previste dalla L.R. 11/2004 e dal Piano di Assetto del Territorio vigente.

Oltre all’adeguamento della dizione da “Piano Regolatore Generale” a “Piano degli Interventi” su tutto il testo normativo, la variante prevede la modifica dei seguenti articoli:

➤ Art.3 STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI

Si prevede la possibilità di una migliore organizzazione delle aree e dei volumi previsti nell’ambito di piani attuativi che interessino aree con destinazioni urbanistiche diverse.

➤ Art.6 SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

Precisazione nel titolo della destinazioni di zona già previste dal P.I.

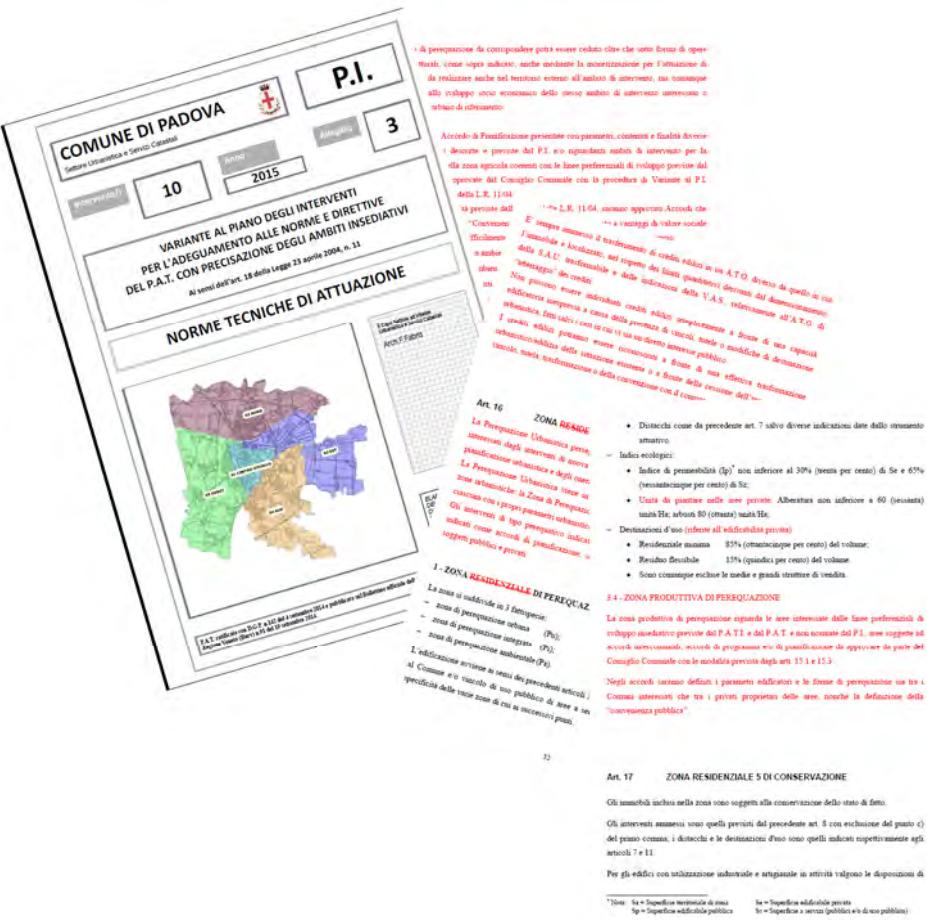


Figura 3 Norme tecniche di attuazione

➤ Art.8Bis ESERCIZI COMMERCIALI AL DETTAGLIO

Precisazioni per quanto riguarda le nuove attività commerciali insediate su spazi già precedentemente occupati da attività commerciali per le quali non è prevista una dotazione di parcheggi aggiuntivi. Nello stesso articolo viene precisato che non sono consentite attività commerciali nelle aree a servizi comprese nel perimetro del Centro storico.

➤ Art.16 ZONA URBANISTICA DI PEREQUAZIONE

L'articolo viene integrato con le considerazioni generali relative alla perequazione residenziale ed a quella produttiva; viene semplificata l'interpretazione relativa all'individuazione delle zone di perequazione rispetto ad altre destinazioni; vengono precisati i contenuti e l'organizzazione delle aree incluse nell'ambito di intervento dello strumento attuativo; vengono eliminati i perimetri delle zone di perequazione integrata e quelli di perequazione urbana, quest'ultime non interessate da strumenti urbanistici già presentati, omogeneizzando le normative senza alterare i contenuti dimensionali; vengono precisati i limiti nell'utilizzo delle opere di urbanizzazione rispetto alle aree in cessione, prevedendo per quest'ultime una più ampia utilizzazione, sia per la realizzazione di servizi che per il loro utilizzo ai fini dei crediti edilizi, nonché

per l'assegnazione di lotti a giovani coppie residenti nel comune di Padova e/o emigrate nei comuni contermini. Viene precisato che la manutenzione delle aree cedute per effetto dell'attuazione del piano, devono essere manutentate dai lottizzanti e/o dai loro successivi aventi causa, fino alla presa in consegna da parte dell'Amministrazione Comunale per un particolare utilizzo, ancorché queste aree siano già state cedute al Comune. L'articolo viene inoltre integrato precisando l'esclusione delle medie strutture di vendita superiori ai 1500mq. e delle grandi strutture di vendita.

➤ Art.17Bis ZONA DI TRASFORMAZIONE INTEGRATA

Vengono precise le modalità di attuazione per l'area IR1s, stabilendo che tutti gli interventi nell'area vanno inquadrati nell'ambito di uno strumento urbanistico relativo a tutta l'area così classificata. Per l'area Ir2 la normativa viene semplificata rivedendo le ripartizioni funzionali a parità di indici di edificazione.

➤ Art.19Bis ZONA INSEDIATIVA PERIURBANA

L'articolo viene semplificato unificando grafie e modalità di intervento.

➤ Art.20 ZONA AGRICOLA E

L'articolo viene adeguato alle Norme Tecniche del P.A.T..

- Art.23 ZONA A DESTINAZIONE PRIVATA SOGGETTA A TUTELA DELLO STATO DI FATTO

Considerato che le aree interessate da questa classificazione hanno un'utilizzazione diversa e dimensioni anche relativamente modeste, viene tolto l'obbligo dell'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo per gli interventi che riguardino aree con superfici inferiori a 4000 mq., con le ulteriori precisazioni attuative.

- Art.28 AREE PER VERDE PUBBLICO DI INTERESSE GENERALE NELL'ESTERNO ALLA ZONA DEL CENTRO STORICO
- Art.29 AREE PER VERDE PUBBLICO DI INTERESSE GENERALE
- Art.32 AREE PER SERVIZI PUBBLICI DI QUARTIERE

Per questi tre articoli la normativa viene precisata in conformità al precedente art.8Bis, in merito alla possibilità di attuare nell'ambito delle aree interessate anche le attività commerciali di vicinato.

- Art.38 IMPIANTI PER LA DISTRIBUZIONE DEI CARBURANTI NELL'ESTERNO ALLA ZONA DEL CENTRO STORICO

Al fine di rendere meno onerosa la procedura di approvazione degli interventi, viene stralciata la parte che prescrive il parere della Giunta

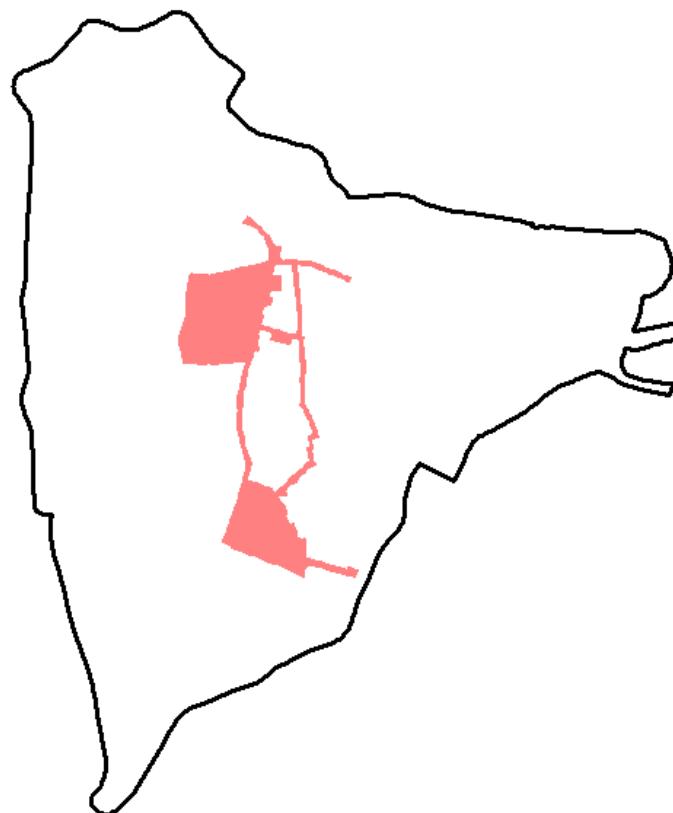


Figura 4: Schema “Area di deroga” – art.43 n.t.a.

Comunale in merito alle caratteristiche dell'impianto ed ai collegamenti con le sedi stradali.

Le previsioni vigenti erano conseguenti a valutazioni di carattere generale in funzione di un piano di riorganizzazione del sistema della distribuzione dei carburanti già a suo tempo attuato ed ora con le modifiche della normativa specifica non più attuale.

➤ Art. 42 INTERVENTI NELLE UNITA' DI PIANO E

Nell'Unità di Piano della Classe E - Modalità di tipo E, viene tolto l'ampliamento dei 100mc. per gli edifici della classe E in quanto di difficile e controversa attuazione.

➤ Art.43 DESTINAZIONI D'USO NELLE UNITA' DI PIANO (ZONA CENTRO STORICO)

La variante prevede l'aggiornamento del testo normativo in merito all'apertura di sportelli bancari (Figura 4), da attuarsi all'esterno dell'ambito individuato graficamente nella tavola n.7 del P.I. della variante. In particolare viene prevista una deroga alla normativa generale nel caso vengano attuati degli interventi di riqualificazione delle aree limitrofe e/o contermini approvate dalla Giunta Comunale.

➤ Art. 46 DISCIPLINA DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI

INTERNI ALLA ZONA DEL CENTRO STORICO approvati in data anteriore al 19 marzo 1990.

Viene tolta la dicitura del 19 marzo 1990 di riferimento alla deliberazione comunale in quanto superata e aggiunte le deliberazioni di Giunta Comunale.

Il testo normativo viene inoltre integrato introducendo nuovi articoli che vanno a precisare le modalità di gestione del territorio introdotte dalla L.R.11/2004, già previste dal P.A.T., a cui il Piano degli Interventi dà attuazione.

In particolare i nuovi articoli corrispondono a:

Art.15.1 ACCORDI DI PROGRAMMA

Art.15.2 INTESE

Art.15.3 ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI

Art.15.4 COMPENSAZIONI

Art.15.5 CREDITI

Come detto i contenuti normativi di questi articoli costituiscono le modalità applicative di quanto indicato dalla legge regionale e dagli indirizzi strategici previsti dal P.A.T..

Le scelte ed i contenuti della variante, oltre alla precedente sommaria descrizione sopra indicata, sono riscontrabili dalla comparazione tra l'elaborato grafico n.1 "Piano degli Interventi vigente", e l'elaborato grafico n.2 "Piano degli Interventi variante", dall'elaborato n.3 testo delle Norme Tecniche di Attuazione con evidenziate in rosso le parti modificate e/o integrate, e dall'elaborato n.7 stralcio del testo comparato del Regolamento Edilizio "Allegato A".

Devono considerarsi non accolte le richieste di trasformazione urbanistica e di modifica alla normativa vigente, che non risultano dalla comparazione degli elaborati come sopra indicato.

Il non accoglimento è conseguenza della non conformità delle richieste agli obiettivi, ai contenuti e alle finalità della variante, volta, come specificato, prevalentemente al contenimento del consumo di suolo ed alla conferma della normativa specifica per la parti non modificate e/o integrate dalla variante.

7. DIMENSIONAMENTO

La variante prevede modifiche puntuale alla zonizzazione, con il cambio di destinazione di aree da zona agricola a zona insediativa, da aree a servizi a zone residenziali con capacità insediativa di tipo diverso; sono poi previsti, nell'ambito degli accordi di pianificazione, volumetrie estese a tutta l'area interessata ma edificabile solo su superfici particolarmente contenute e/o mediante trasferimento della stessa come credito edilizio su ambiti diversi, interventi comunque sempre puntuale e mai di tipo estensivo.

Il P.A.T. prevede una capacità insediativa distinta tra volume utilizzabile per nuovi insediamenti pari a mc. 1.284.232, di cui mc. 389.424 per nuovi insediamenti di tipo privato.

Tabella 1 Previsione P.A.T.

	Privato		Pubblico		Totale
Previsione P.A.T.	2.335.275 mc	60%	1.556.850 mc	40%	3.892.125 mc
Capacità residua P.I..	1.945.851 mc		662.042 mc		2.607.893 mc
Previsione P.A.T.	389.424 mc	30%	894.808 mc	70%	1.284.232 mc

Il P.A.T. per l'acquisizione di aree a servizi mediante compensazione e/o incentivi per l'attuazione di interventi di riqualificazione e

riconversione, prevede ancora una potenzialità edificatoria di altri mc.

800.000 da suddividere, in ogni caso come la precedente negli ambiti territoriali omogenei previsti dal P.A.T. stesso.

CAPACITA' INSEDIATIVA DEL P.A.T.				
VERIFICA CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE del P.R.G. VIGENTE				
DESTINAZIONI DI P.R.G.	Superficie	Volume singole zone	Vol.totale	Volume residuo
	mq.	mc.	mc.	mc.
ESPANSIONE	Espansione 1	-	-	
	Espansione 2	-	-	
	Espansione 3	-	-	
	Espansione 4	75.130	112.696	112.696
COMPLETAMENTO	Completamento 1	202.320	1.416.238	
	Completamento 2	387.682	1.550.717	
	Completamento 3	2.428.748	7.285.243	35.465.398 (2)
	Completamento 4	12.606.099	25.212.200	-
ZONA RESIDENZIALE SPECIALE	9.214	15.190	15.190	15.190
ZONA INSEDIATIVA PERIURBANA (1)	-	60.000	60.000	60.000
ZONA di PEREQUAZIONE URBANA	60.000	30.000		
ZONA di PEREQUAZIONE INTEGRATA	3.001.364	750.229	1.103.951	1.103.951
ZONA DI PEREQUAZIONE AMBIENTALE	2.158.146	323.722		
AREE INCLUSE nel PIANO di ZONA PEEP (3)	-	234.845	324.417	
ZONA DESTINATA all'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA	-	89.572		
VOLUME di EDILIZIA PUBBLICA NELLE ZONE DI PEREQUAZIONE INTEGRATA	-	72.106	187.557	662.041
ALLOGGI CONVENZIONATI NELLE ZONE DI PEREQUAZIONE INTEGRATA	-	43.772	150.068	
TUTELA dello STATO di FATTO	351.291	200.000 (4)	200.000	200.000
ZONE DIREZIONALE IR1	39.557	35.600	35.600	35.600
ZONE DIREZIONALE IR2	194.646	194.645	194.645	194.645
ZONA DIREZIONALE ID	238.694	78.769	78.769	78.769
ZONA DIREZIONE (IFP, PP1)	72.187	145.000 (5)	145.000	145.000
TOTALE VOLUME MC.			38.073.291	
VOLUME RESIDUO DA P.R.G.				2.607.892
VOLUME AGGIUNTIVO DA P.A.T.				2.084.232 pari ad ABITANTI 10.743
VOLUME TOTALE RESIDUO P.R.G. E AGGIUNTIVO DA P.A.T.				4.692.124 pari ad ABITANTI 24.185
POPOLAZIONE RESIDENTE				210.173
ABITANTI TOTALI				234.358

(1) Il volume è stato considerato in riferimento all'ultima variante approvata e considerata quello del P.R.G. vigente come già attuato.

(2) Volume relativo alle zone di completamento considerato già attuato.

(3) PEEP Altichiero, Cittadella dello Sport, Ponte di Brenta, Via del Commissario e via Sette Martiri - ERP di Torre e via Manzoni.

(4) Volume residenziale ipotizzato nelle zone già previste dal P.R.G. vigente ma ancora interessata da strumenti attuativi.

(5) Volume residenziale da strumenti attuativi già approvati.

(6) Volume complessivo di edilizia pubblica prevista.

Calcolo n. abitanti ai fini standard $2.084.232/m^3/ab.150 = 13.894$

RELAZIONE " VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI DI ADEGUAMENTO ALLE NORME E DIRETTIVE DEL P.A.T. CON PRECISAZIONI DEGLI AMBITI INSEDIATIVI"

Novembre 2015

La variante separa la volumetria prevista calcolando quella relativa

alle zone di nuova edificazione quali:

le zone insediative periurbane, per le quali viene prevista una volumetria una tantum di mc.600 per ogni nuova richiesta accolta; le zone residenziali derivanti da trasformazioni contenute e limitate ed aggiustamenti di lotti generalmente già edificati. Per queste tipologie il volume viene sottratto da quello previsto dal P.A.T. per i nuovi insediamenti e complessivamente viene programmata la realizzazione di **mc.6.737** su una superficie di mq. 28.000.

Non vengono considerate le volumetrie relative alla trasformazione delle aree a servizi di quartiere servizi civici in zone di perequazione urbana, corrispondenti ad una volumetria complessiva di mc.2.066 in quanto volume inferiore a quello già consentita ancorché con destinazione diversa.

Le aree classificate come zona a destinazione privata soggetta alla tutela dello stato di fatto non generano nuove cubature, e quelle previste riguardano generalmente aree non edificate (golene ecc). Le aree per le quali viene modificata la destinazione urbanistica da zona edificabile a zone prive di edificabilità (aree a destinazione soggetta a tutela dello stato di

fatto, zone agricole ecc..) esprimono una potenzialità edificatoria che viene sottratta a quella prevista per i nuovi insediamenti.

In particolare il dimensionamento della variante relativo alla volumetria destinata dal P.A.T. ai nuovi sviluppi insediativi è precisato dalla tabella 2.

Per quanto riguarda le aree individuate come ambiti da sottoporre ad “Accordo di Pianificazione” ed individuate con apposite schede, è stata assegnata una potenzialità edificatoria con rapporti di edificazione di 0,15/0,25 metri cubi per metro quadrato, da utilizzare in lotti all'interno degli stessi ambiti o definiti come crediti edilizi.

La potenzialità edificatoria complessiva espressa è strettamente funzionale all'acquisizione e realizzazione delle aree a servizi e quindi la volumetria costituisce compensazione urbanistica alternativa ai procedimenti espropriativi e pertanto la stessa va a ridurre le potenzialità prevista dal P.A.T. per tali utilizzazioni stabilita in mc.800.000.

La variante interessa una superficie di mq.377.123 di cui edificabili mq.36.546 per una volumetria complessiva di mc.68.790, rapporti meglio specificati nelle schede facenti parte della variante.

Tabella 2 : Volume residuo del P.A.T.

Volume previsto dal P.A.T. mc.	Volume previsto dalla Variante mc.	Volume residuo del P.A.T. mc.
a)	b)	a) – b)
800.000 mc	68.790 mc	731.210 mc

Complessivamente la variante prevede una capacità insediativa di mc.6737 per nuovi insediamenti, e mc.68.790 di compensazione e corrispondenti a mc.75.522, pari ad una popolazione prevista, considerato il rapporto di 194 mc/ab. (metri cubi per abitante) di 389 abitanti.

A) CAPACITA' INSEDIATIVA DELLA VARIANTE AL P.I. PER INTERVENTI PRIVATI

DESTINAZIONI DI ZONA	Indice Territoriale	A.T.O.1		A.T.O.2		A.T.O.3		A.T.O.4		A.T.O.5	
		mq	mc	mq	mc	mq	mc	mq	mc	mq	mc
COMPLETAMENTO	Completamento 1	7 mc/mq	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Completamento 2	4 mc/mq	0	0	-2	-9	0	0	0	0	0
	Completamento 3	3 mc/mq	0	0	-329	-988	0	0	0	0	0
	Completamento 4	2 mc/mq	0	0	-884	-1 767	471	943	1 610	3 220	970
ZONA RESIDENZIALE SPECIALE	3 mc/mq	0	0	0	0	-272	-816	0	0	0	0
ZONA di PEREQUAZIONE URBANA (2)	0.50 mc/mq	0	0	187	94	-2 828	-1 414	3 980	1 990	-985	-492
ZONA di PEREQUAZIONE INTEGRATA	0.25 mc/mq	0	0	-742	-186	0	0	918	230	-41 867	-10 467
ZONA DI PEREQUAZIONE AMBIENTALE	0.15 mc/mq	0	0	-546	-82	0	0	4 584	688	325	49
		lotti	mc	lotti	mc	lotti	mc	lotti	mc	lotti	mc
ZONA INSEDIATIVA PERIURBANA (1)	600 mc/lotto	0	0	3	1 800	3	1 800	7	4 200	10	6 000

1) il volume della zona insediativa periurbana è calcolato in 600mc/lotto per il numero di lotti assegnati

2) non è considerato il volume delle zone di perequazione urbana che risulta dalla conversione di servizi di quartiere - centri civici

TOTALI A)

A.T.O.1	A.T.O.2	A.T.O.3	A.T.O.4	A.T.O.5
volume 0	volume -1 137	volume 513	volume 10 327	volume -2 971
pari ad ABITANTI 0	pari ad ABITANTI -6	pari ad ABITANTI 3	pari ad ABITANTI 53	pari ad ABITANTI -15

INTERO TERRITORIO COMUNALE

mq	mc
0	0
-2	-9
-329	-988
2 168	4 335
-272	-816
354	177
-41 692	-10 423
4 363	654

lotti	mc
23	13 800

VOLUME PREVISTO DA P.A.T.

mc
389 424

pari ad ABITANTI 2 007

VOLUME UTILIZZABILE CON LA VARIANTE

mc
6 732

pari ad ABITANTI 35

VOLUME RESIDUO P.A.T.

mc
382 692

pari ad ABITANTI 1 973

B) CAPACITA' INSEDIATIVA DELLA VARIANTE AL P.I. PER ACCORDI COMPENSATIVI

ACCORDI COMPENSATIVI	A.T.O.1		A.T.O.2		A.T.O.3		A.T.O.4		A.T.O.5	
	n.	mc	n.	mc	n.	mc	n.	mc	n.	mc
LOTTI EDIFICABILI PREVISTI IN ACCORDI TRA SOGGETTI PRIVATI E COMUNE	0	0	1	1 453	0	0	8	25 784	5	27 381
CREDITI EDILIZI PREVISTI IN ACCORDI TRA SOGGETTI PRIVATI E COMUNE	0	0	1	4 800	0	0	3	8 143	2	1 229
TOTALI	0	0	2	6 253	0	0	11	33 927	7	28 610

INTERO TERRITORIO COMUNALE

n.	mc
14	54 618
6	14 172
20	68 790

TOTALI B)

A.T.O.1	A.T.O.2	A.T.O.3	A.T.O.4	A.T.O.5
volume 0	volume 6 253	volume 0	volume 33 927	volume 28 610
pari ad ABITANTI 0	pari ad ABITANTI 32	pari ad ABITANTI 0	pari ad ABITANTI 175	pari ad ABITANTI 147

VOLUME PREVISTO DA P.A.T.

mc
800 000

pari ad ABITANTI 4 124

VOLUME UTILIZZABILE CON LA VARIANTE

mc
68 790

pari ad ABITANTI 355

VOLUME RESIDUO P.A.T.

mc
731 210

pari ad ABITANTI 3 769

RIEPILOGO A)+B)

TOTALI A) +B)	A.T.O.1	A.T.O.2	A.T.O.3	A.T.O.4	A.T.O.5
	volume 0	volume 5 116	volume 513	volume 44 254	volume 25 639
	pari ad ABITANTI 0	pari ad ABITANTI 26	pari ad ABITANTI 3	pari ad ABITANTI 228	pari ad ABITANTI 132

VOLUME UTILIZZABILE CON LA VARIANTE
mc 75 522

pari ad ABITANTI 389

RELAZIONE " VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI DI ADEGUAMENTO
ALLE NORME E DIRETTIVE DEL P.A.T. CON PRECISAZIONI DEGLI AMBITI INSEDIATIVI"

Novembre 2015

8. SUPERFICIE AGRICOLA UTILIZZABILE (S.A.U.)

Il Piano di Assetto del Territorio vigente stabilisce la quota .massima di superficie agricola trasformabile per i nuovi insediamenti, fissando una superficie di mq.216.856 circa.

La variante, da un lato, prevede una riduzione di questa superficie trasformabile per effetto delle nuove destinazioni che questa prevede, dall'altro la compensazione della stessa derivante dalla riclassificazione di aree prevalentemente destinate dal P.I. a verde pubblico in zona agricola.

La tabella che segue specifica la superficie che viene sottratta al territorio agricolo e quella che viene riassegnata allo stesso in rapporto con quella prevista in trasformazione dal P.A.T., dalla quale emerge che la superficie trasformabile prevista dalla variante è pari a mq.28.000 contenuta in quella complessiva previsto dal P.A.T., che viene peraltro aumentata di altri mq.246.000 di zone trasformate in agricole per una S.A.U. complessiva di circa mq.462.952, da verificare sulla base degli atti di indirizzo specifici.

Tabella S.A.U. residua del P.A.T. integrata dalla variante

Superficie S.A.U. trasformabile dal P.A.T. mq.	Superficie S.A.U. trasformata dalla variante mq.	Superficie residua trasformabile dalla P.A.T. mq.	Superficie riclassificata come Zona Agricola dalla variante mq.	Nuova S.A.U. mq.
a)	b)	c) a)-b)	d)	e) c) + d)
216.856	28.000	188.856	274.096	462.952

9. VERIFICA STANDARDS

La variante prevede un volume contenuto all'interno della potenzialità edificatoria del P.A.T. e quindi coerente con la dotazione di aree a servizi già esistenti e programmate dallo stesso strumento di pianificazione di livello strategico.

Nella revisione e riconfigurazione delle aree a servizi già previste dal Piano degli Interventi vigente, la variante riclassifica come zona agricola e/o con destinazioni prive di edificabilità aree già previste generalmente a servizi, con una prevalenza di verde pubblico.

Altre aree a servizi di quartiere: parcheggi, servizi civici, verde pubblico, sono state ancora riclassificate con utilizzazioni diverse, con nuove potenzialità edificatorie o con il riconoscimento dello stato di fatto dove già edificate.

In generale poi per quanto riguarda le aree a servizi incluse in ambiti da sottoporre ad accordi di pianificazione, dove già definiti con schede specifiche, una parte contenuta di superficie viene sottratta all'utilizzazione pubblica per consentire la compensazione e l'attuazione del credito edilizio.

E' fondamentale ricordare che le aree a standards hanno una validità di cinque anni rispetto alle previsioni del Piano degli Interventi e considerato che quelle indicate dal P.I. vigente sono state reiterate già dal 2007, le stesse risultano pertanto decadute ed il Consiglio Comunale nell'ambito della variante al P.I. deve indicare quali devono essere reiterate e/o modificate nella classificazione ancorché questo dato vada a modificare le quantità indicate dal P.A.T., sempre comunque nel rispetto della dotazione minima prevista dalla L.R.11/2004.

Le modifiche proposte dalla variante sono state pertanto confrontate con le previsioni indicate dal P.A.T. al fine di verificare la compatibilità delle proposte con il dimensionamento del P.A.T. stesso ed il rispetto della dotazione di aree a servizi in rapporto al numero di abitanti sempre previsto dalla vigente L.R. 11/2004.

Complessivamente la variante prevede una riduzione di aree a servizi di mq.803.835 suddivise per le varie fattispecie di servizi, come

RELAZIONE "VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI DI ADEGUAMENTO
ALLE NORME E DIRETTIVE DEL P.A.T. CON PRECISAZIONI DEGLI AMBITI INSEDIATIVI"

Novembre 2015

indicato al precedente punto 6, suddivisi su tutto il territorio comunale, e per le varie A.T.O. indicate dal P.A.T., come evidenziato dal confronto degli elaborati 1 e 2 della variante e riportato in tabella 2.

Tabella 2 Verifica degli standards conseguente alla variante

AREE A SERVIZI PREVISTE DAL P.A.T., DAL P.R.G. ED ATTUATE IN RAPPORTO ALLA POPOLAZIONE TEORICA INSEDIABILE DI 234.358*							
	DESTINAZIONE	Superfici modificate dalla variante al P.I.	Superficie prevista e rapporto sulla popolazione insediabile di 234'358 ab.(1)	Nuove superfici di variante		Superficie di legge L.R. 11/04 (2)	Differenza tra prevista e di legge (1)-(2)
		mq.	mq.		Rapporto mq./ab.	mq.	Rapporto mq./ab.
SERVIZI PUBBLICI DI QUARTIERE IN RAPPORTO AGLI ABITANTI INSEDIABILI	ISTRUZIONE	1 683	740 229	741 912	3.2	1 054 611	4.50
	SERVIZI CIVICI	-15 286	264 209	248 923	1.1	703 074	3.00
	SERVIZI RELIGIOSI	0	641 638	641 638	2.7	351 537	1.50
	VERDE PUBBLICO ED ATTREZZATURE DI QUARTIERE	-31 681	3 060 221	3 028 540	12.9	3 515 370	15.0
	PARCHEGGI	-331	871 621	871 290	3.7	820 253	3.50
	TOTALE	-45 614	5 577 918	5 532 304	23.61	6 444 845	27.5
	AREE A SERVIZI DERIVANTI DALLE ZONE DI PEREQUAZIONE DEL P.R.G.VIGENTE **		3 855 870	3 833 440	16.36		3 833 440
	AREE A SERVIZI DERIVANTI DALLE NUOVE ZONE DI PEREQUAZIONE PREVISTE DAL P.A.T.(30mq./ab.)	-22 430	198 600	198 600	0.8		198 600
	AREE A SERVIZI DERIVANTI DALLA CAPACITA' INSEDIATIVA STRATEGICA (30mq./ab.)		123 711	123 711	0.5		123 711
	TOTALE	-68 044	9 756 099	9 688 055	41.34	6 444 845	27.5
SERVIZI DI INTERESSE GENERALE	SERVIZI URBANI	VERDE PUBBLICO DI INTERESSE GENERALE	-709 155	4 756 485			
		VERDE PUBBLICO E ATTREZZATO DI INTERESSE GENERALE	-6 756	3 237 641	9 789 003	9 072 044	38.71
		AREA A PARCO "CITTADELLA DELLO SPORT"	-1 048	1 794 877			
		AREA ISTRUZIONE SUPERIORE	0	823 208	823 208	3.51	351 537
	ALTRI SERVIZI	ATTR. PER L'IGIENE E LA SANITA'	0	541 120	541 120	2.31	234 358
		TOTALE	-716 959	11 153 331	10 436 372	44.53	4 101 265
		ALTRE ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE	-18 833	5 627 399	5 608 567	23.93	
	TOTALE GENERALE		-803 835	26 536 830	25 732 994	109.80	10 546 110
	A B C						45.00

Nota : La dotazione di aree a servizi assorbe anche il carico aggiunto relativo agli insediamenti turistici per "Padova città turistica", pari a 15mq/100mc pari ad una carico di mq.6.414.811

* La popolazione insediabile di 234.358 corrisponde a: abitanti residenti 210.173 (abitanti residenti al 31.12.2007)+ 20.062 (abitanti da prg vigente e insediabili e da nuove espansioni)+ 4.123 (abitanti insediabili da volumetria strategica)

pat var pi

** Servizi relativi all'attuazione delle zone di perequazione (zone suscettibili di trasformazione urbanistico-edilizia):

urbana mq.	272 612	6 963	279 575	x 0.50	139 788 mq.
integrata mq.	3 001 364	-41 692	2 959 672	x 0.70	2 071 771 mq.
ambientale mq.	2 158 146	4 363	2 162 509	x 0.75	1 621 882 mq.
TOTALE	5 432 122				3 833 440 mq.

Aree a servizi pubblici di quartiere complessive previste del P.A.T. in rapporto ad una popolazione teorica insediabile di 234.358.

mq. 9 756 099 pari a mq./ab. 41.6

Aree a servizi urbani complessivi previste dal P.A.T. in rapporto ad una popolazione teorica di 234.358

mq. 11 153 331 pari a mq./ab. 47.6

Altre aree a servizi di interesse generale complessive previste dal P.A.T.

mq. 5 627 399 pari a mq./ab. 24.0

DOTAZIONE COMPLESSIVA DEI SERVIZI PREVISTI IN RAPPORTO ALLA POPOLAZIONE TEORICA INSEDIABILE DI 234.358

mq. 26 536 830 pari a mq./ab. 113.23

per un totale
16 780 730

Servizi di quartiere minimi previsti dalla Legge

mq. 6 444 845

Superfici complessive di servizi urbani a standards minimi previsti dalla Legge

mq. 4 101 265

DOTAZIONE COMPLESSIVA DEI SERVIZI MINIMI PREVISTI DALLA LEGGE

mq. 10 546 110

Gli standards per servizi direzionali-commerciali nelle zone residenziali, non vengono indicati nella tabella essendo di competenza comunale il loro recupero in sede di rilascio di autorizzazioni edilizie.

RELAZIONE " VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI DI ADEGUAMENTO
ALLE NORME E DIRETTIVE DEL P.A.T. CON PRECISAZIONI DEGLI AMBITI INSEDIATIVI"

Novembre 2015

La verifica delle aree a servizi per abitante, considerate le scelte operate con la variante, non può essere effettuata esclusivamente in rapporto agli abitanti insediabili con la variante, ma in relazione agli abitanti insediabili complessivi previsti dal P.A.T.. La verifica effettuata, come dimostrato dalla tabella 2, evidenzia come il Piano degli Interventi ed il Piano di Assetto del Territorio prevedano una dotazione di aree a standards di 109,80 mq./ab. calcolata su mc. 234'358 abitati, a fronte dei 45 mq/abitante previsti dalla L.R.11/2004.

Con la presente variante al P.I. il Consiglio Comunale conferma e reitera le aree a servizi previste negli elaborati grafici facenti parte della stessa, la cui acquisizione potrà essere effettuata sulla scorta di quanto stabilito dalle Norme Tecniche di Attuazione con la “compensazione” ed il “credito edilizio”.

10. AMBITI TERRITORIALI OMOGENEE (A.T.O.)

Il P.A.T. suddivide il territorio comunale in cinque ambiti territoriali omogenei, assegnando agli stessi una potenzialità edificatoria ed una dotazione di aree a standards. La variante non va ad alterare le previsioni

del P.A.T. , ma prevede una capacità insediativa coerente con le previsioni di ordine superiore, così come per la dotazione degli standards, ancorché questi siano stati rivisti in funzione sia della loro decadenza che della funzionalità localizzativa.

Le verifiche sono meglio evidenziate dal confronto con le tabelle sotto riportate.

AREE A SERVIZI PREVISTE DAL P.A.T., DAL P.R.G. ED ATTUATE IN RAPPORTO ALLA POPOLAZIONE TEORICA INSEDIABILE DI 29.118*							
ATO 1	DESTINAZIONE	Superfici modificate dalla variante al P.I.	Superficie prevista e rapporto sulla popolazione insediabile di 29.118ab.(1)			Superficie di legge L.R. 11/04(2)	Differenza tra prevista e di legge (1)-(2)
			mq.	mq.	Rapporto mq./ab.		
SERVIZI PUBBLICI DI QUARTIERE IN RAPPORTO AGLI ABITANTI INSEDIABILI	ISTRUZIONE	0	69 786	2.4	131 031	4.50	-61 245
	SERVIZI CIVICI	0	0	0.0	87 354	3.00	-87 354
	SERVIZI RELIGIOSI	0	81 747	2.8	43 677	1.50	38 070
	VERDE PUBBLICO ED ATTREZZATURE DI QUARTIERE	0	526 010	18.1	436 770	15.0	89 240
	PARCHEGGI	0	50 000	1.7	101 913	3.50	-51 913
	TOTALE	0	727 543	24.99	800 745	27.5	-73 202
	AREE A SERVIZI DERIVANTI DALLE ZONE DI PEREQUAZIONE **			0.00			0
	AREE A SERVIZI DERIVANTI DALLE NUOVE ZONE DI PEREQUAZIONE PREVISTE DAL P.A.T.(30mq./ab.)			0.00			0
	TOTALE	0	727 543	24.99	800 745	27.5	-73 202
	VERDE PUBBLICO DI INTERESSE GENERALE	0	0				
SERVIZI DI INTERESSE GENERALE	VERDE PUBBLICO E ATTREZZATO DI INTERESSE GENERALE	0	30 000	30 000	1.03	436 770	-406 770
	AREA A PARCO "CITTADELLA DELLO SPORT"	0	0				
	AREA ISTRUZIONE SUPERIORE	0	247 707		8.51	43 677	204 030
	ATTR. PER L'IGIENE E LA SANITA'	0	208 000	7.14	29 118	1.00	178 882
	TOTALE	0	485 707	16.68	509 565	17.50	-23 858
ALTRI SERVIZI	ALTRE ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE	0	459 390	15.78			459 390
	TOTALE GENERALE	A B C	0	1 672 640	57.44	1 310 310	45.00
						362 330	

Nota: La dotazione di aree a servizi assorbe anche il carico aggiunto relativo agli insediamenti turistici per "Padova città turistica" (pari a min.15mq. /100 metri cubi)

* Popolazione residente pari a 29.118 alla data del 31.12.2007

Aree a servizi pubblici di quartiere complessive previste del P.A.T. in rapporto ad una popolazione teorica insediabile di 29.118	mq.	727 543	pari a mq./ab.	24.99	
Aree a servizi urbani complessivi previste dal P.A.T. in rapporto ad una popolazione teorica di 29.118	mq.	485 707	pari a mq./ab.	16.68	
Altre aree a servizi di interesse generale complessive previste dal P.A.T.	mq.	459 390	pari a mq./ab.	15.78	
DOTAZIONE COMPLESSIVA DEI SERVIZI PREVISTI IN RAPPORTO AGLI ABITANTI PARI A 29.118	mq.	1 672 640	pari a mq./ab.	57.44	per un totale 945 097

Servizi di quartiere minimi previsti dalla Legge

800 745

Superfici complessive di servizi urbani a standards minimi previsti dalla Legge

509 565

DOTAZIONE COMPLESSIVA DEI SERVIZI MINIMI PREVISTI DALLA LEGGE

MQ. 1 310 310

RELAZIONE " VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI DI ADEGUAMENTO ALLE NORME E DIRETTIVE DEL P.A.T. CON PRECISAZIONI DEGLI AMBITI INSEDIATIVI"

Novembre 2015

AREE A SERVIZI PREVISTE DAL P.A.T., DAL P.R.G. ED ATTUATE IN RAPPORTO ALLA POPOLAZIONE TEORICA INSEDIABILE DI 68.786*									
ATO 2		DESTINAZIONE	Superfici modificate dalla variante al P.I.	Superficie prevista e rapporto sulla popolazione insediabile di 68786 ab.(1)	Nuove superfici di variante		Superficie di legge L.R. 11/04 (2)	Differenza tra prevista e di legge (1)-(2)	
			mq.	mq.		Rapporto mq./ab.	mq.	Rapporto mq./ab.	
SERVIZI PUBBLICI DI QUARTIERE IN RAPPORTO AGLI ABITANTI INSEDIABILI	A	ISTRUZIONE	0	247 863	247 863	3.6	309 536	4.50	
		SERVIZI CIVICI	0	60 749	60 749	0.9	206 357	3.00	
		SERVIZI RELIGIOSI	0	190 918	190 918	2.8	103 179	1.50	
		VERDE PUBBLICO ED ATTREZZATURE DI QUARTIERE	-9 183	762 203	753 020	10.9	1 031 787	15.0	
		PARCHEGGI	-526	291 850	291 324	4.2	240 750	3.50	
		TOTALE	-9 709	1 553 583	1 543 875	22.44	1 891 610	27.5	
		AREE A SERVIZI DERIVANTI DALLE ZONE DI PEREQUAZIONE **		1 000 536	999 701	14.53		999 701	
		AREE A SERVIZI DERIVANTI DALLE NUOVE ZONE DI PEREQUAZIONE PREVISTE DAL P.A.T.(30mq./ab.)	-836	33 099	33 099	0.48		33 099	
		AREE A SERVIZI DERIVANTI DALLA CAPACITA' INSEDIATIVA STRATEGICA (30mq./ab.)		42 315	42 315	0.62		42 315	
		TOTALE	-10 544	2 629 533	2 618 989	38.07	1 891 610	27.5	
SERVIZI DI INTERESSE GENERALE	B	VERDE PUBBLICO DI INTERESSE GENERALE	-174 239	1 190 959					
		VERDE PUBBLICO E ATTREZZATO DI INTERESSE GENERALE	-982	1 019 506	4 005 342	4 004 360	58.21	1 031 787	
		AREA A PARCO "CITTADELLA DELLO SPORT"	-1 048	1 794 877				2 972 573	
		AREA ISTRUZIONE SUPERIORE	0	76 001	76 001	1.10	103 179	1.50	
		ATTR. PER L'IGIENE E LA SANITA'	0	0	0	0.00	68 786	1.00	
SERVIZI DI INTERESSE GENERALE	C	TOTALE	-176 269	4 081 343	3 905 074	56.77	1 203 752	17.50	
		ALTRI SERVIZI	0	974 121	974 121	14.16		974 121	
TOTALE GENERALE		A*	B	C	-186 813	7 684 997	7 498 184	109.01	
								3 095 361	
								45.00	
								4 578 110	

Nota: La dotazione di aree a servizi assorbe anche il carico aggiunto relativo agli insediamenti turistici per "Padova città turistica" (pari a min.15mq. /100 metri cubi)

* La popolazione teorica insediabile di 68.786 corrisponde a: abitanti residenti 63.809+4.978

** Servizi relativi all'attuazione delle zone di perequazione (zone suscettibili di trasformazione urbanistico-edilizia):

	pat	var pi	
urbana mq.	68 868	187	69 055 x 0.50 34 528 mq.
integrata mq.	877 526	-742	876 783 x 0.70 613 748 mq.
ambientale mq.	469 113	-546	468 566 x 0.75 351 425 mq.
TOTALE	1 415 506		999 701 mq.

Area a servizi pubblici di quartiere complessive previste dal P.A.T. in rapporto ad una popolazione teorica insediabile di 68.786

mq. 2 629 533 pari a mq./ab. 38.23

Area a servizi urbani complessivi previste dal P.A.T. in rapporto ad una popolazione teorica di 68.786

mq. 4 081 343 pari a mq./ab. 59.33

Altre aree a servizi di interesse generale complessive previste dal P.A.T.

mq. 974 121 pari a mq./ab. 14.16

DOTAZIONE COMPLESSIVA DEI SERVIZI PREVISTI IN RAPPORTO AGLI ABITANTI PARI A 68.786

mq. 7 684 997 pari a mq./ab. 111.72

per un totale
5 055 464

Servizi di quartiere minimi previsti dalla Legge

1 891 610

Superfici complessive di servizi urbani
a standards minimi previsti dalla Legge

1 203 752

DOTAZIONE COMPLESSIVA DEI SERVIZI MINIMI PREVISTI
DALLA LEGGE

mq. 3 095 361

RELAZIONE " VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI DI ADEGUAMENTO ALLE NORME E DIRETTIVE DEL P.A.T. CON PRECISAZIONI DEGLI AMBITI INSEDIATIVI"

Novembre 2015

AREE A SERVIZI PREVISTE DAL P.A.T., DAL P.R.G. ED ATTUATE IN RAPPORTO ALLA POPOLAZIONE TEORICA INSEDIABILE DI 17.985*									
ATO 3	DESTINAZIONE	Superfici modificate dalla variante al P.I.	Superficie prevista e rapporto sulla popolazione insediabile di 17985 ab.(1)	Nuove superfici di variante	Superficie di legge L.R. 11/04 (2)	Differenza tra prevista e di legge (1)-(2)			
		mq.	mq.		Rapporto mq./ab.	mq.	Rapporto mq./ab.	Mq.	
SERVIZI PUBBLICI DI QUARTIERE IN RAPPORTO AGLI ABITANTI INSEDIABILI	ISTRUZIONE	0	75 889	75 889	4.2	80 932	4.50	-5 043	
	SERVIZI CIVICI	0	34 266	34 266	1.9	53 955	3.00	-19 689	
	SERVIZI RELIGIOSI	0	52 047	52 047	2.9	26 977	1.50	25 070	
	VERDE PUBBLICO ED ATTREZZATURE DI QUARTIERE	-22 130	471 757	449 627	25.0	269 775	15.0	179 852	
	PARCHEGGI	-2 578	108 985	106 407	5.9	62 947	3.50	43 460	
	TOTALE	-24 708	742 944	718 236	39.94	494 587	27.5	223 649	
	AREE A SERVIZI DERIVANTI DALLE ZONE DI PEREQUAZIONE **		110 556	109 141	6.07			109 141	
		-1 414		0	0.00			0	
	AREE A SERVIZI DERIVANTI DALLE NUOVE ZONE DI PEREQUAZIONE PREVISTE DAL P.A.T.(30mq./ab.)		11 064	11 064	0.62			11 064	
	TOTALE	-26 122	864 563	838 442	46.62	494 587	27.5	343 854	
SERVIZI DI INTERESSE GENERALE	VERDE PUBBLICO DI INTERESSE GENERALE	-53 969	1 312 482						
	VERDE PUBBLICO E ATTREZZATO DI INTERESSE GENERALE	-59	471 576	1 784 058	1 783 999	99.19	269 775	15.0	1 514 224
	AREA A PARCO "CITTADELLA DELLO SPORT"	0	0						
	AREA ISTRUZIONE SUPERIORE	0	22 354	22 354	1.24	26 977	1.50	-4 623	
	ATTR. PER L'IGIENE E LA SANITA'	0	2 718	2 718	0.15	17 985	1.00	-15 267	
	TOTALE	-54 028	1 809 130	1 755 102	97.59	314 737	17.50	1 494 334	
ALTRI SERVIZI	ALTRE ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE	-118	1 299 482	1 299 364	72.25			1 299 364	
	TOTALE GENERALE	A [†] B C	-80 268	3 973 175	3 892 907	216.45	809 325	45.00	3 137 552

Nota: La dotazione di aree a servizi assorbe anche il carico aggiunto relativo agli insediamenti turistici per "Padova città turistica" (pari a min.15mq. /100 metri cubi)

* La popolazione teorica insediabile di 17.985 corrisponde a: abitanti residenti 14.890+3.095

** Servizi relativi all'attuazione delle zone di perequazione (zone suscettibili di trasformazione urbanistico-edilizia):

urbana mq.	22 690	pat	var pi	
integrazione mq.	94 249	-2 828	19 862	x 0.50
ambientale mq.	44 315	0	94 249	65 974 mq.
TOTALE	161 254		44 315	33 236 mq.
				109 141 mq.

Area a servizi pubblici di quartiere complessive previste del P.A.T. in rapporto ad una popolazione teorica insediabile di 17.985

mq. 864 563 pari a mq./ab. 48.07

Area a servizi urbani complessivi previste dal P.A.T. in rapporto ad una popolazione teorica di 17.985

mq. 1 809 130 pari a mq./ab. 100.59

} per un totale 3 108 612

Altre aree a servizi di interesse generale complessive previste dal P.A.T.

mq. 1 299 482 pari a mq./ab. 72.25

DOTAZIONE COMPLESSIVA DEI SERVIZI PREVISTI IN RAPPORTO AGLI ABITANTI PREVISTI PARI A 17.985

mq. 3 973 175 pari a mq./ab. 220.92

Servizi di quartiere minimi previsti dalla Legge

494 587

Superfici complessive di servizi urbani a standards minimi previsti dalla Legge

314 737

DOTAZIONE COMPLESSIVA DEI SERVIZI MINIMI PREVISTI DALLA LEGGE

mq. 809 325

RELAZIONE " VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI DI ADEGUAMENTO ALLE NORME E DIRETTIVE DEL P.A.T. CON PRECISAZIONI DEGLI AMBITI INSEDIATIVI"

Novembre 2015

AREE A SERVIZI PREVISTE DAL P.A.T., DAL P.R.G. ED ATTUATE IN RAPPORTO ALLA POPOLAZIONE TEORICA INSEDIABILE DI 59.135*									
ATO 4	DESTINAZIONE	Superfici modificate dalla variante al P.I.	Superficie prevista e rapporto sulla popolazione insediabile di 59135 ab.(1)	Nuove superfici di variante	Superficie di legge L.R. 11/04 (2)	Differenza tra prevista e di legge (1)-(2)			
mq.		mq.			Rapporto mq./ab.	mq.	Rapporto mq./ab.	Mq.	
SERVIZI PUBBLICI DI QUARTIERE IN RAPPORTO AGLI ABITANTI INSEDIABILI	ISTRUZIONE	1 683	163 265	164 948	2.8	266 108	4.50	-101 160	
	SERVIZI CIVICI	-9 933	102 323	92 390	1.6	177 405	3.00	-85 015	
	SERVIZI RELIGIOSI	0	150 355	150 355	2.5	88 703	1.50	61 652	
	VERDE PUBBLICO ED ATTREZZATURE DI QUARTIERE	0	695 524	695 524	11.8	887 027	15.0	-191 504	
	PARCHEGGI	3 550	215 355	218 905	3.7	206 973	3.50	11 932	
	TOTALE	-4 699	1 326 822	1 322 122	22.36	1 626 217	27.5	-304 095	
	AREE A SERVIZI DERIVANTI DALLE ZONE DI PEREQUAZIONE **		1 306 781	1 312 852	22.20			1 312 852	
	AREE A SERVIZI DERIVANTI DALLE NUOVE ZONE DI PEREQUAZIONE PREVISTE DAL P.A.T.(30mq./ab.)	6 071	82 747	82 747	1.40			82 747	
	AREE A SERVIZI DERIVANTI DALLA CAPACITA' INSEDIATIVA STRATEGICA (30mq./ab.)		36 378	36 378	0.62			36 378	
	TOTALE	1 372	2 752 727	2 754 099	46.57	1 626 217	27.5	1 127 882	
SERVIZI DI INTERESSE GENERALE	VERDE PUBBLICO DI INTERESSE GENERALE	-138 144	1 022 389						
	VERDE PUBBLICO E ATTREZZATO DI INTERESSE GENERALE	2 815	721 199	1 743 588	1 746 403	29.53	887 027	15.0	859 376
	AREA A PARCO "CITTADELLA DELLO SPORT"	0	0	100 209	100 209	1.69	88 703	1.50	11 506
	AREA ISTRUZIONE SUPERIORE	0		62 773	62 773	1.06	59 135	1.00	3 638
	ATTR. PER L'IGIENE E LA SANITA'	0							
	TOTALE	-135 329	1 906 570	1 771 241	29.95	1 034 865	17.50	874 520	
ALTRI SERVIZI	ALTRE ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE	-19 299		1 029 742	1 010 443	17.09			1 010 443
	TOTALE GENERALE	A B C	-153 257	5 689 039	5 535 783	93.61	2 661 082	45.00	3 012 845

Nota: La dotazione di aree a servizi assorbe anche il carico aggiunto relativo agli insediamenti turistici per "Padova città turistica" (pari a min.15mq. /100 metri cubi)

* La popolazione teorica insediabile di 59.135 corrisponde a: abitanti residenti 53.559+5.576

** Servizi relativi all'attuazione delle zone di perequazione (zone suscettibili di trasformazione urbanistico-edilizia):

	pat	var pi		
urbana mq.	142 646	3 980	146 626	x 0.50
integrata mq.	1 154 148	918	1 155 066	x 0.70
ambientale mq.	570 073	4 584	574 657	x 0.75
TOTALE	1 866 867			1 312 852 mq.

Aree a servizi pubblici di quartiere complessive previste del P.A.T. in rapporto ad una popolazione teorica insediabile di 59.135

mq. 2 752 727 pari a mq./ab. 46.55

Aree a servizi urbani complessivi previste dal P.A.T. in rapporto ad una popolazione teorica di 59.135

mq. 1 906 570 pari a mq./ab. 32.24

Altre aree di interesse generale complessive previste dal P.A.T.

mq. 1 029 742 pari a mq./ab. 17.41

} per un totale 2 936 312

DOTAZIONE COMPLESSIVA DEI SERVIZI PREVISTI IN RAPPORTO AGLI ABITANTI PREVISTI PARI A 59.135

mq. 5 689 039 pari a mq./ab. 96.20

Servizi di quartiere minimi previsti dalla Legge

1 626 217

Superfici complessive di servizi urbani a standards minimi previsti dalla Legge

1 034 865

DOTAZIONE COMPLESSIVA DEI SERVIZI MINIMI PREVISTI DALLA LEGGE

mq. 2 661 082

RELAZIONE " VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI DI ADEGUAMENTO ALLE NORME E DIRETTIVE DEL P.A.T. CON PRECISAZIONI DEGLI AMBITI INSEDIATIVI"

Novembre 2015

AREE A SERVIZI PREVISTE DAL P.A.T., DAL P.R.G. ED ATTUATE IN RAPPORTO ALLA POPOLAZIONE TEORICA INSEDIABILE DI 55.210*									
ATO 5	DESTINAZIONE	Superficie modificate dalla variante al P.I.	Superficie prevista e rapporto sulla popolazione insediabile di 55.210 ab.(1)	Nuove superfici di variante		Superficie di legge L.R. 11/04 (2)	Differenza tra prevista e di legge (1)-(2)		
		mq.	mq.		Rapporto mq./ab.	mq.	Rapporto mq./ab.		
SERVIZI PUBBLICI DI QUARTIERE IN RAPPORTO AGLI ABITANTI INSEDIABILI	ISTRUZIONE	0	183 426	183 426	3.3	248 445	4.50	-65 019	
	SERVIZI CIVICI	-5 354	66 870	61 516	1.1	165 630	3.00	-104 114	
	SERVIZI RELIGIOSI	0	166 572	166 572	3.0	82 815	1.50	83 757	
	VERDE PUBBLICO ED ATTREZZATURE DI QUARTIERE	-368	604 728	604 360	10.9	828 150	15.0	-223 790	
	PARCHEGGI	-777	205 431	204 654	3.7	193 235	3.50	11 419	
	TOTALE	-6 499	1 227 027	1 220 528	22.11	1 518 275	27.5	-297 747	
	AREE A SERVIZI DERIVANTI DALLE ZONE DI PEREQUAZIONE **	-26 252	1 437 996	1 411 745	25.57			1 411 745	
	AREE A SERVIZI DERIVANTI DALLE NUOVE ZONE DI PEREQUAZIONE PREVISTE DAL P.A.T.(30mq./ab.)		82 747	82 747	1.50			82 747	
	AREE A SERVIZI DERIVANTI DALLA CAPACITA' INSEDIATIVA STRATEGICA (30mq./ab.)		33 963	33 963	0.62			33 963	
	TOTALE	-32 750	2 781 733	2 748 983	49.79	1 518 275	27.5	1 230 708	
SERVIZI DI INTERESSE GENERALE	VERDE PUBBLICO DI INTERESSE GENERALE	-342 802	1 230 656	2 226 016					
	VERDE PUBBLICO E ATTREZZATO DI INTERESSE GENERALE	-8 530	995 360		2 217 486	40.16	828 150	15.0	1 389 336
	AREA A PARCO "CITTADELLA DELLO SPORT"	0	0						
	AREA ISTRUZIONE SUPERIORE	0	376 936	376 936	6.83	82 815	1.50	294 121	
	ATTR. PER L'IGIENE E LA SANITA'	0	267 629	267 629	4.85	55 210	1.00	212 419	
	TOTALE	-351 332	2 870 581	2 519 249	45.63	966 175	17.50	1 895 876	
	ALTRI SERVIZI C	ALTRE ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE	585	1 864 664	1 865 249	33.78		1 865 249	
	TOTALE GENERALE	A B C -383 497	7 516 978	7 133 481	129.21	2 484 450	45.00	4 991 833	

Nota: La dotazione di aree a servizi assorbe anche il carico aggiunto relativo agli insediamenti turistici per "Padova città turistica" (pari a min.15mq. /100 metri cubi)

* La popolazione teorica insediabile di 55.210 corrisponde a: abitanti residenti 48.796+6.414

** Servizi relativi all'attuazione delle zone di perequazione (zone suscettibili di trasformazione urbanistico-edilizia):

	pat	var pi		
urbana mq.	38 408	5 624	44 032	x 0.50
integrata mq.	875 441	-41 867	833 574	x 0.70
ambientale mq.	1 074 645	325	1 074 970	x 0.75
TOTALE	1 988 494			1 411 745 mq.

Aree a servizi pubblici di quartiere complessive previste del P.A.T. in rapporto ad una popolazione teorica insediabile di 55.210

mq. 2 781 733 pari a mq./ab. 50.4

Aree a servizi urbani complessivi previste dal P.A.T. in rapporto ad una popolazione teorica di 55.210

mq. 2 870 581 pari a mq./ab. 52.0

Altre aree di interesse generale complessive previste dal P.A.T.

mq. 1 864 664 pari a mq./ab. 33.8

DOTAZIONE COMPLESSIVA DEI SERVIZI PREVISTI IN RAPPORTO AGLI ABITANTI PREVISTI PARI A 55.210

mq. 7 516 978 pari a mq./ab. 136.15

} per un totale
4 735 245

Servizi di quartiere minimi previsti dalla Legge

1 518 275

Superficie complessive di servizi urbani a standards minimi previsti dalla Legge

966 175

DOTAZIONE COMPLESSIVA DEI SERVIZI MINIMI PREVISTI DALLA LEGGE

mq. 2 484 450

RELAZIONE " VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI DI ADEGUAMENTO ALLE NORME E DIRETTIVE DEL P.A.T. CON PRECISAZIONI DEGLI AMBITI INSEDIATIVI"

Novembre 2015

11. VINCOLI - PAELOALVEI

Il Piano di Assetto del Territorio comunale P.A.T. e quello intercomunale P.A.T.I., individuano nelle tavole 3 della Fragilità la presenza di “paleoalvei” indicando come atto ricognitivo tutti quelli esistenti ancorché residuali di situazioni oramai irrimediabilmente compromesse dall’urbanizzazione e dall’infrastrutturazione del territorio. Consci di tale situazione, le norme di attuazione del P.A.T.I. all’art.6.1 e quello del P.A.T. all’art.13.1.1, consentono al Consiglio Comunale in sede di variante al Piano degli Interventi di verificare sulla base delle condizioni esistenti e dei programmi operativi, l’opportunità di valorizzare e/o di abbandonare i paleoalvei individuati.

Come già evidenziato in sede di controdeduzioni al P.A.T.I. della Comunità Metropolitana , i paleo alvei individuati in località San Lazzaro Padova Est e quelli nell’area classificata come “Cittadella dello Sport” a Padova Ovest, sono da considerarsi residuali ed interessati da importanti infrastrutture di interesse comunale e sovra comunale, pertanto con la presente variante vengono stralciati da quelli indicati dal P.A.T. e P.A.T.I., adeguando coerentemente gli elaborati del P.A.T. e del P.A.T.I. del Comune di Padova.

12. RELAZIONE DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA E PIANO DELLE ACQUE

In funzione degli insediamenti esistenti e di quelli previsti dal P.A.T.

è stata redatta una relazione di compatibilità idraulica che stabiliva le caratteristiche e le modalità per la gestione delle acque nei nuovi insediamenti e le opportunità infrastrutturali la cui attuazione risulta necessaria per risolvere le criticità pregresse. In sede di approvazione del P.A.T., i Consorzi di Bonifica ed il Genio Civile hanno approvato tale relazione dando ulteriori prescrizioni per gli interventi edilizi.

Successive direttive indicano quale strumento conoscitivo indispensabile da produrre in sede di variante al Piano degli Interventi, il "Piano delle Acque", strumento che va ad integrare la conoscenza dei corsi d'acqua già evidenziati nella "Relazione Idraulica" allegata al P.A.T.

La presente variante, come precisato negli obiettivi e finalità e specificato negli elaborati grafici allegati, è costituita da n.23 modifiche puntuali del territorio agricolo, di ricucitura di ambiti con edificazione già da tempo consolidata., per una superficie complessiva di mq.24.263 distribuito su tutto il territorio comunale e non vengono previsti nuovi

ambiti da sottoporre a strumento urbanistico attuativo, interventi che non vanno quindi ad alterare il sistema di smaltimento delle acque esistenti.

Le altre modifiche all'interno del territorio consolidato, sono ancora interventi puntuali circa n.20 quando non trattano una riduzione delle potenzialità edificatorie, interventi che, come quelli in zona agricola, non vanno ad alterare il deflusso delle acque esistenti.

Da quanto sopra indicato e riscontrabile negli elaborati grafici allegati alla variante, si può dichiarare la non necessità di una nuova relazione idraulica e della definizione del “Piano delle Acque”.

Al fine di garantire comunque l'attenzione necessaria al problema generale dello smaltimento delle acque, si prescrive, con la variante, che tutti gli interventi di nuova trasformazione in essa previsti debbano essere attuati secondo le prescrizioni di natura idraulica stabilite dagli uffici del Genio Civile e recepite nel P.A.T. vigente.

Con la presente variante, il Consiglio Comunale s'impegna peraltro ad avviare gli studi per la redazione del Piano della Acque, per il quale è già in corso un confronto tra gli Enti preposti alla gestione delle acque.

RELAZIONE “ VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI DI ADEGUAMENTO
ALLE NORME E DIRETTIVE DEL P.A.T. CON PRECISAZIONI DEGLI AMBITI INSEDIATIVI”

Novembre 2015

13. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (V.A.S.)

La variante, come già ricordato, viene prevista nel rispetto della capacità insediativa del P.A.T. e delle norme di attuazione dello stesso come ratificato dalla Giunta Provinciale con deliberazione n.142 del 4 settembre 2014. La V.A.S. del P.A.T. è stata redatta sulla scorta delle scelte strategiche dello strumento di programmazione, sia relativamente ai nuovi insediamenti programmati che alle aree di compensazione a questi relativi.

La variante non contempla insediamenti concentrati ma puntuali e diffusi, e programma accordi di pianificazione per l'acquisizione delle aree di compensazione funzionali non tanto alla nuova edificazione quanto alle necessità pregresse date dalle aree urbane consolidate e dare quindi attuazione alle previsioni della V.A.S.. La variante risulta pertanto coerente con le considerazioni e opportunità indicate dalla V.A.S. .

14. REGOLAMENTO EDILIZIO (R.E.)

Il testo del Regolamento Edilizio del Comune di Padova, contiene anche l'"Allegato A – Disposizioni per la tutela del verde pubblico e privato", che regolamenta la tipologia, la manutenzione e la gestione delle

specie arboree esistenti e piantumabili in funzione degli insediamenti edilizi esistenti e programmati.

Le mutate condizioni climatiche con i frequenti fortunali che hanno negli ultimi tempi interessato in modo violento il territorio comunale con cadute di numerosi alberi creando situazioni di particolare pericolo e disagio per la popolazione, ha indotto a rivedere le modalità esistenti di gestione del sistema vegetazionale della città, modificando l'attuale Regolamento Edilizio e proponendo un nuovo metodo di gestione.

La variante prevede, oltre alle caratteristiche e modalità di intervento sulle specie arboree, anche il tipo di vegetazione tipico del territorio padovano e con caratteristiche di resistenza fisica particolare rispetto alle mutate condizioni meteorologiche, nonché le dimensioni attuali e le caratteristiche di vetustà che ne possano consigliare la sostituzione.

Tali caratteristiche sormontate illustrate sono meglio specificate nell'elaborato 7 della variante dove è riportato lo stralcio del Regolamento Edilizio con a fronte il testo della variante.

ELABORATI DELLA VARIANTE

La variante è composta dei seguenti elaborati:

Relazione con inserite:

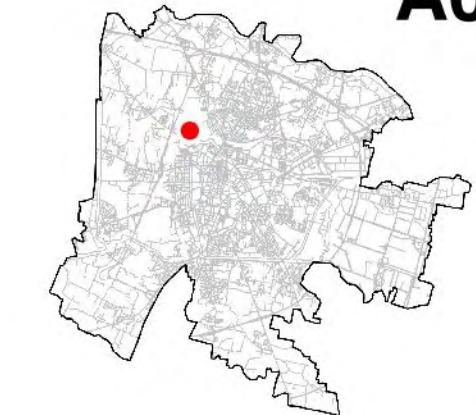
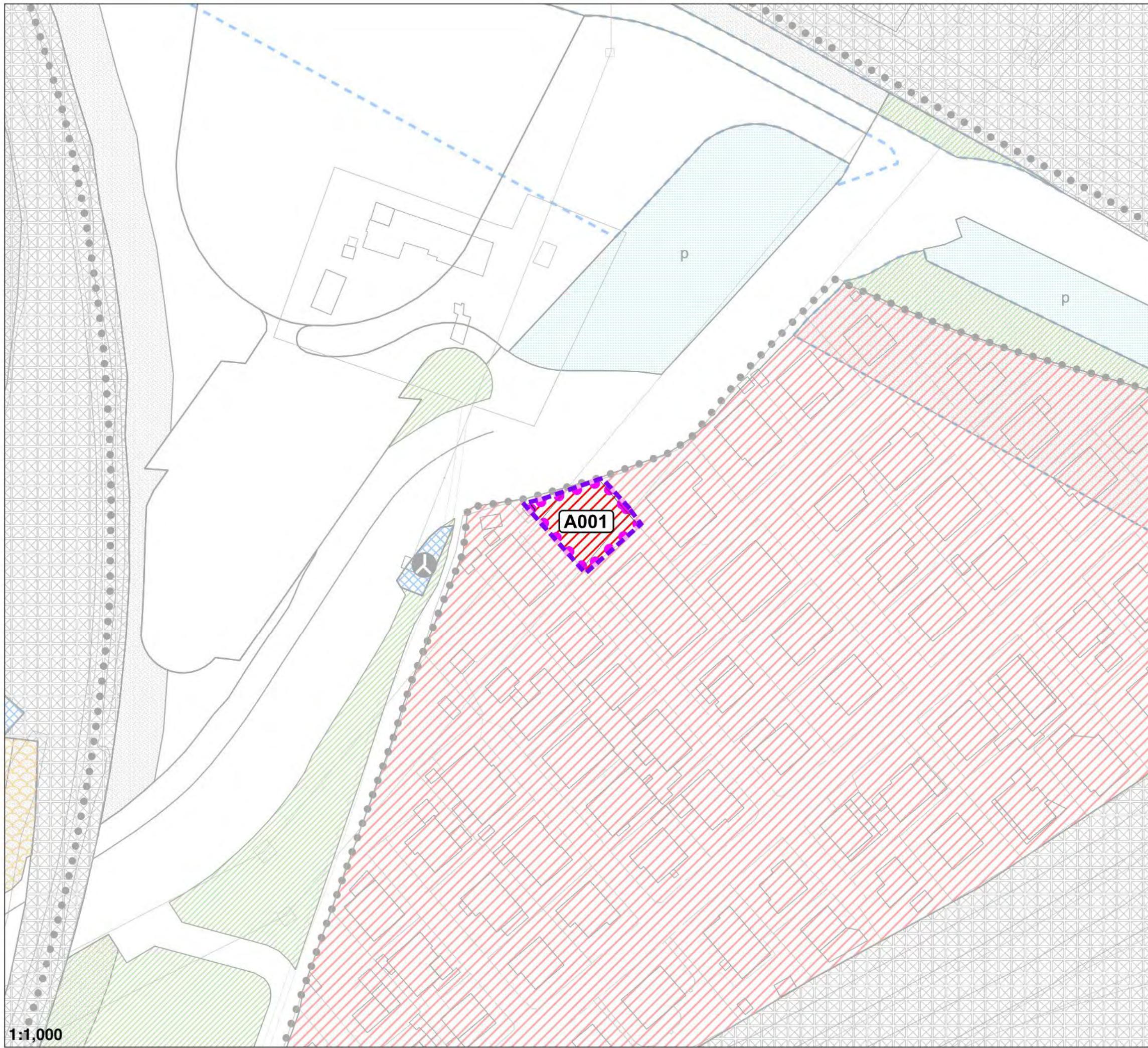
- le schede relative agli accordi tra soggetti pubblici e privati;
 - stralcio Zona Est -**vigente** della tav. A2- **Carta delle Invarianti del P.a.t.**;
 - stralcio Zona Est-**variante** della tav.A2- **Carta delle Invarianti del P.a.t..**
 - stralcio Zona Ovest -**vigente** della tav. A2- **Carta delle Invarianti del P.a.t;**
 - stralcio Zona Ovest-**variante** della tav.A2- **Carta delle Invarianti del P.a.t..**
- 1) Serie di 16 fogli scala 1:5000 del **Piano degli Interventi vigente**.
 - 2) Serie di 16 fogli scala 1:5000 del **Piano degli Interventi variante**.
 - 3) **Norme tecniche di attuazione.**
 - 4) Serie B di 19 tavole in scala 1:1000 del **P.I.- Zona del Centro Storico**.
 - 5) Tavola in scala 1:10000 “**Localizzazione delle variazioni cartografiche**”.
 - 6) Tavola in scala 1:10000 “**Localizzazione delle aree di nuova edificazione**”.
 - 7) Stralcio del **Regolamento Edilizio** con inserita la proposta di modifica dell'allegato A “**Disposizioni per la tutela del verde pubblico e privato**”.

SCHEDE RELATIVE AGLI ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI

RELAZIONE “VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI DI ADEGUAMENTO
ALLE NORME E DIRETTIVE DEL P.A.T. CON PRECISAZIONI DEGLI AMBITI INSEDIATIVI”

Novembre 2015

A001



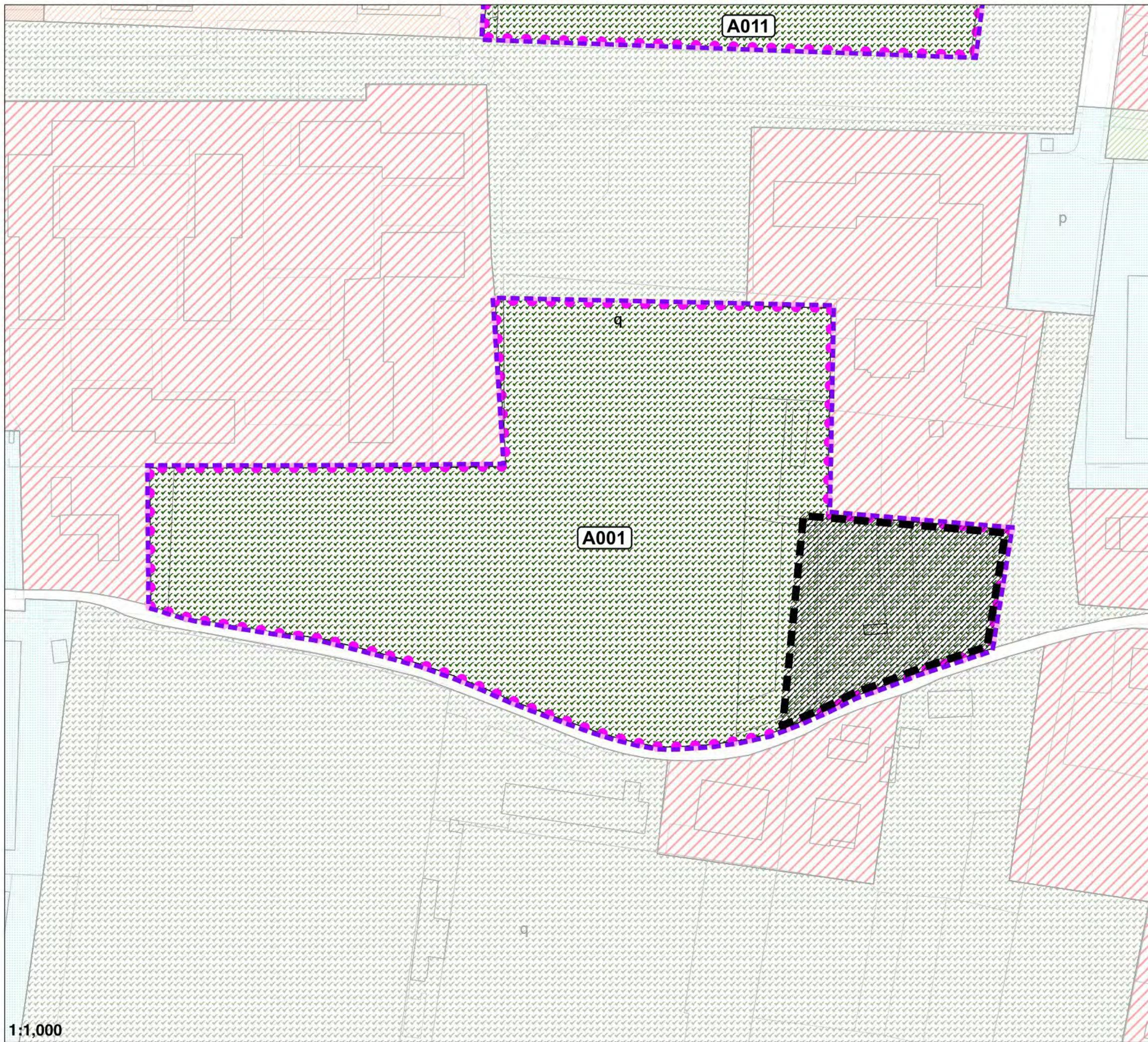
ACCORDO
ATO
RIF. VAR
SUPERFICIE
INDICE TERR.
CREDITI EDILIZI
CESSIONI AL COMUNE

A001
5
97/134
mq 351
2
mc 702
mq 351

Le superfici interessate dovranno essere verificate in sede di approvazione ed attuazione dell'accordo

Lotto edificabile
 Perimetro dell'accordo

A001



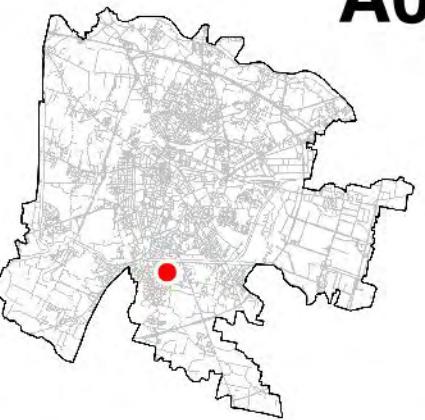
ACCORDO	A001
ATO	4
RIF. VAR	12/25
SUPERFICIE	mq 16083
INDICE TERR.	0.29
VOLUME	mc 4021
CREDITI EDILIZI	mc 702
LOTTO EDIFICABILE	mq 2361
CESSIONI AL COMUNE	mq 13677

Le superfici interessate dovranno essere verificate in sede di approvazione ed attuazione dell'accordo

PRESCRIZIONI:
Il lotto edificabile accoglie i crediti edilizi (702 mc) di cui alla variazione cartografica 97/134 relativa all'accordo A01

$$\text{VOLUME} = (16083\text{mq} \cdot 0,25 = 4021 \text{ mc} + 702 \text{ mc}) = 4723 \text{ mc}$$

Lotto edificabile
 Perimetro dell'accordo



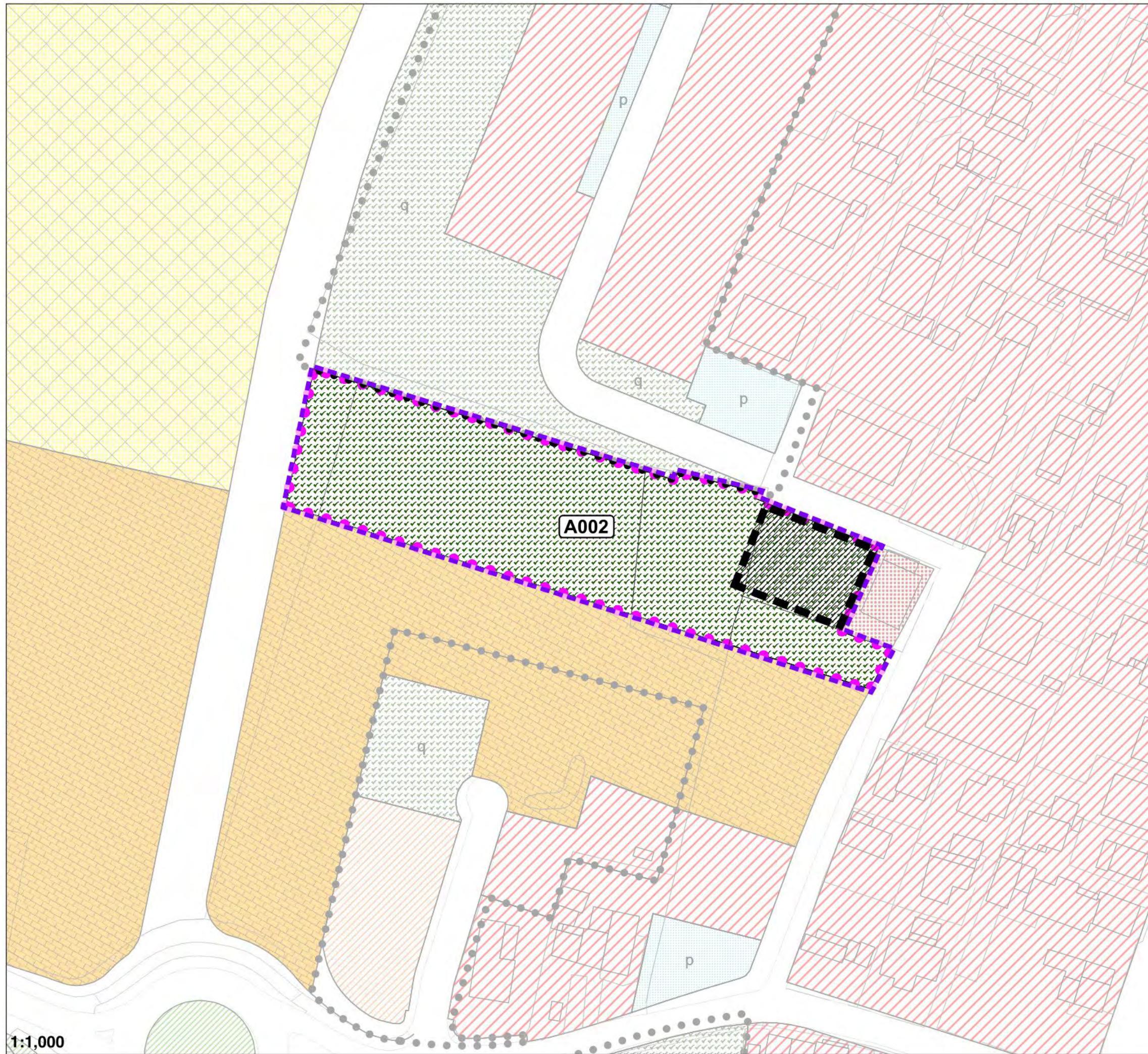
A002



ACCORDO
ATO
RIF. VAR
SUPERFICIE
INDICE TERR.
VOLUME
LOTTO EDIFICABILE
CESSIONI AL COMUNE

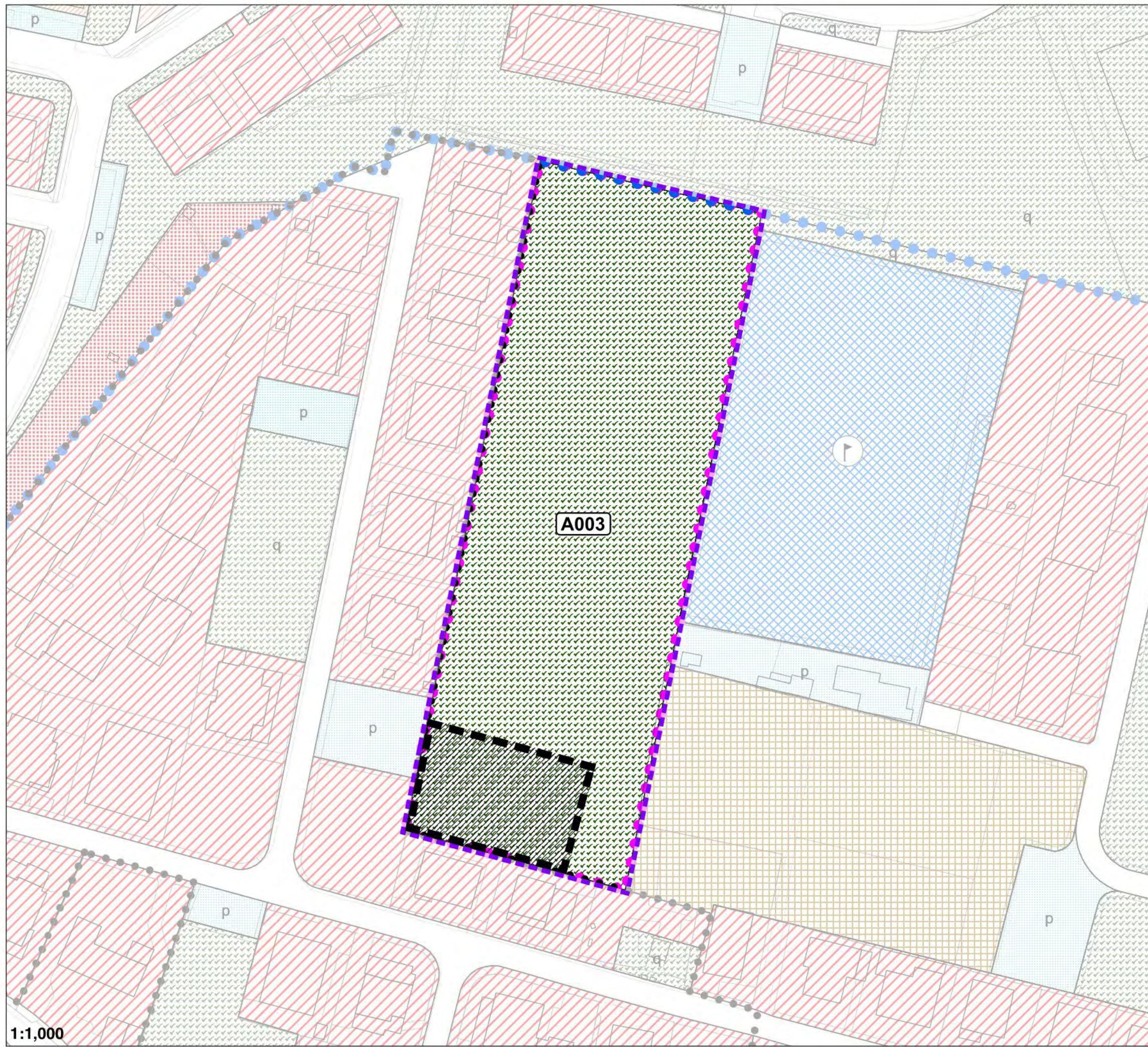
A002
2
14/32
mq 5810
0.25
mc 1453
mq 726
mq 5084

Le superfici interessate dovranno essere verificate in sede di approvazione ed attuazione dell'accordo



Lotto edificabile
 Perimetro dell'accordo

A003



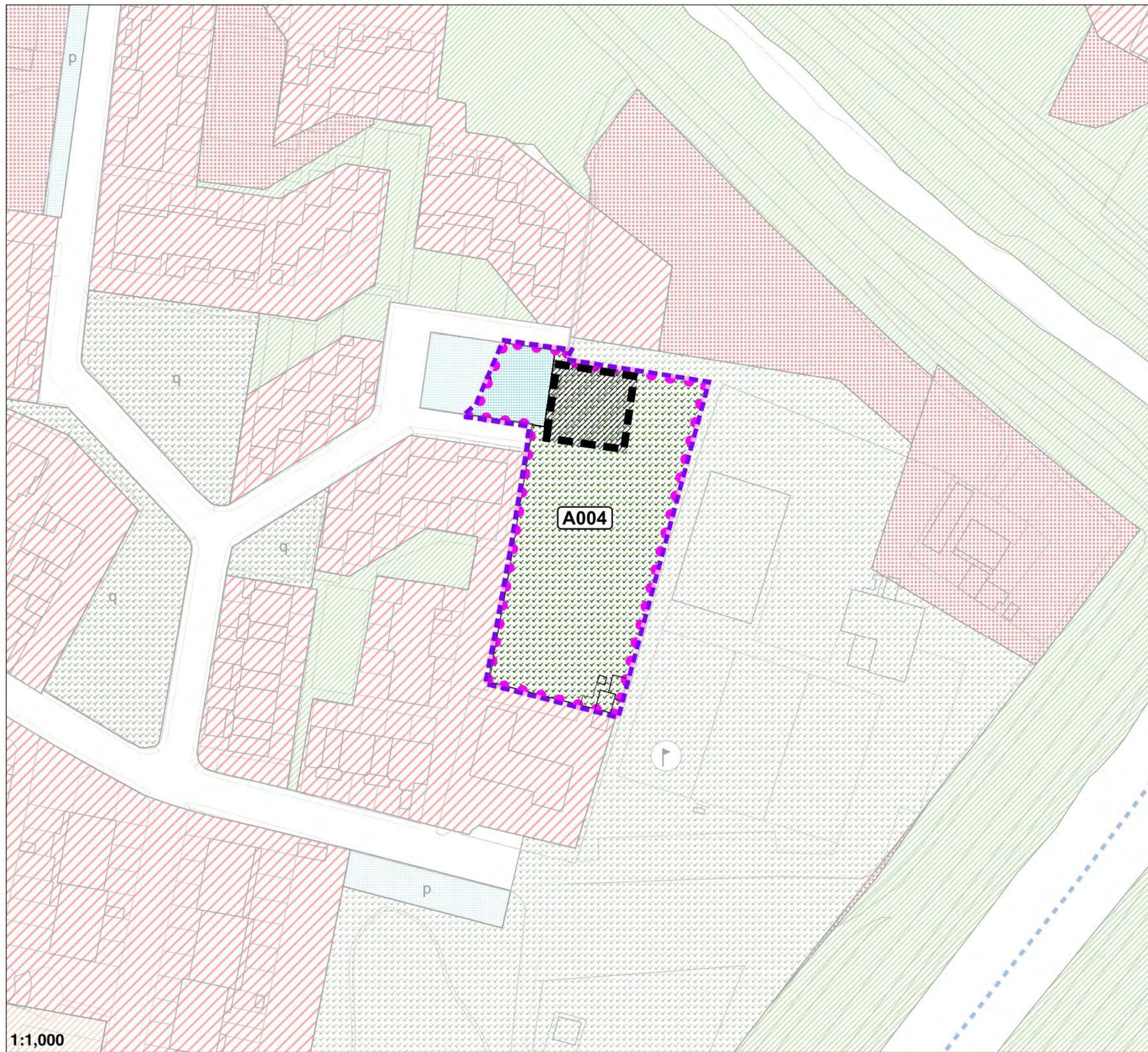
ACCORDO
ATO
RIF. VAR
SUPERFICIE
INDICE TERR.
VOLUME
LOTTO EDIFICABILE
CESSIONI AL COMUNE

A003
4
15/33
mq 10926
0.25
mc 2732
mq 1366
mq 9560

Le superfici interessate dovranno essere verificate in sede di approvazione ed attuazione dell'accordo

Lotto edificabile
 Perimetro dell'accordo

A004



Lotto edificabile
 Perimetro dell'accordo

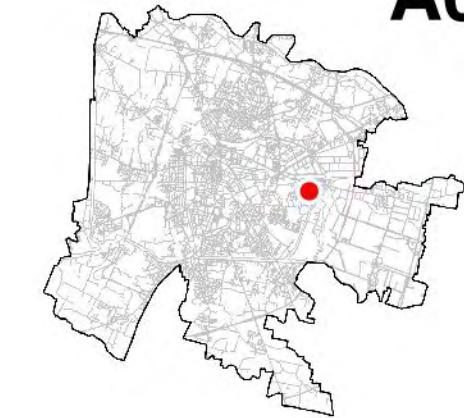
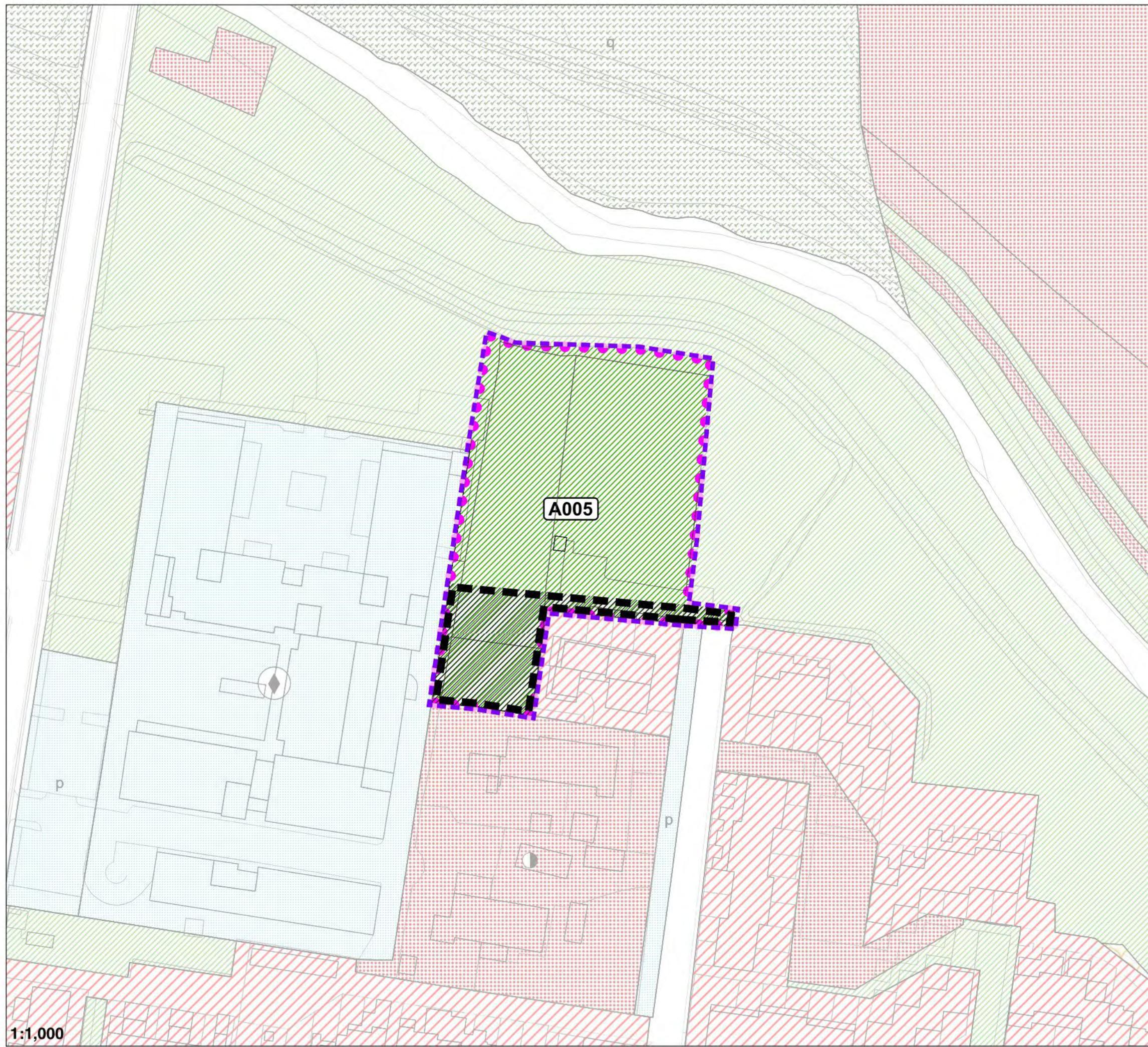


ACCORDO
ATO
RIF. VAR
SUPERFICIE
INDICE TERR.
VOLUME
LOTTO EDIFICABILE
CESSIONI AL COMUNE

A004
4
16/34
mq 3696
0.25
mc 923
mq 462
mq 3234

Le superfici interessate dovranno essere verificate in sede di approvazione ed attuazione dell'accordo

A005



ACCORDO
ATO
RIF. VAR
SUPERFICIE
INDICE TERR.
VOLUME
LOTTO EDIFICABILE
CESSIONI AL COMUNE

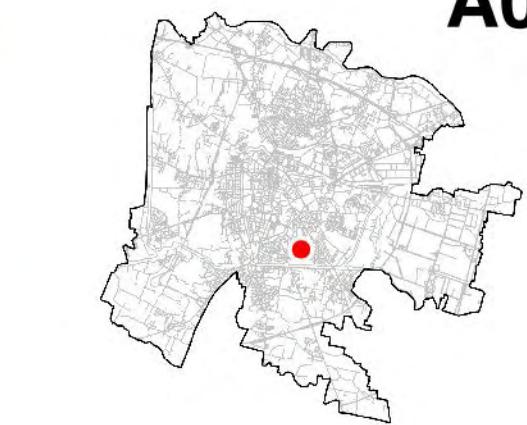
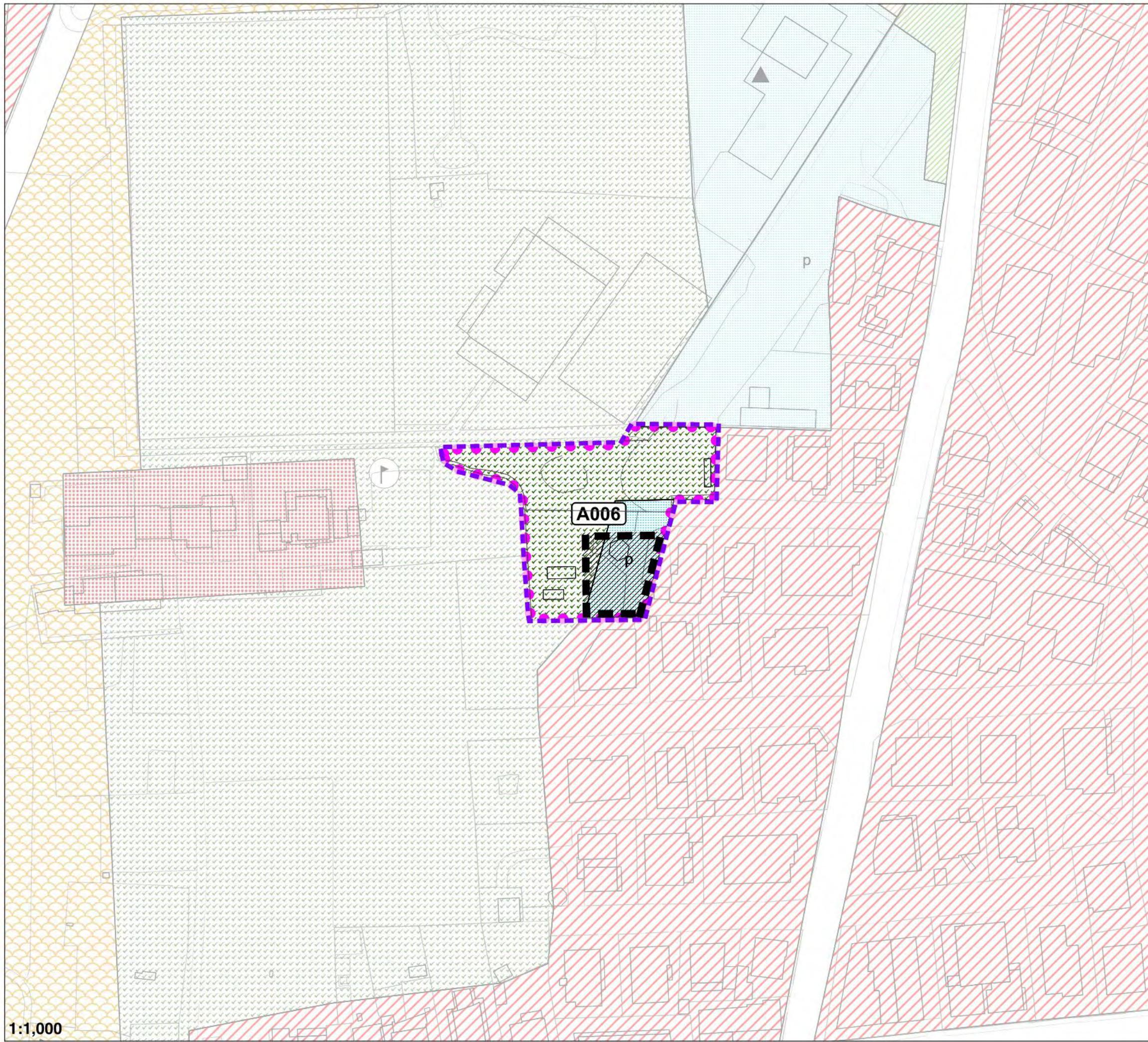
A005
4
19/38
mq 5099
0.25
mc 1275
mq 1100
mq 3999

Le superfici interessate dovranno essere verificate in sede di approvazione ed attuazione dell'accordo

Lotto edificabile

Perimetro dell'accordo

A006



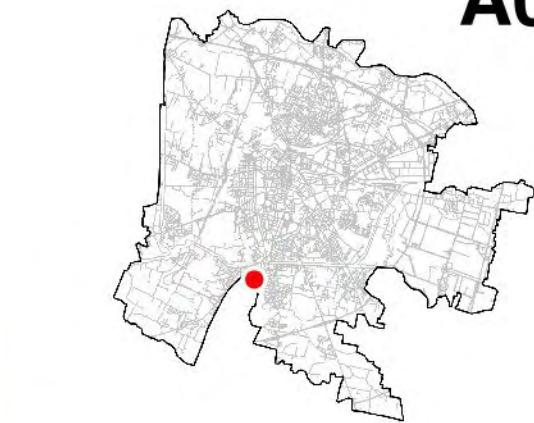
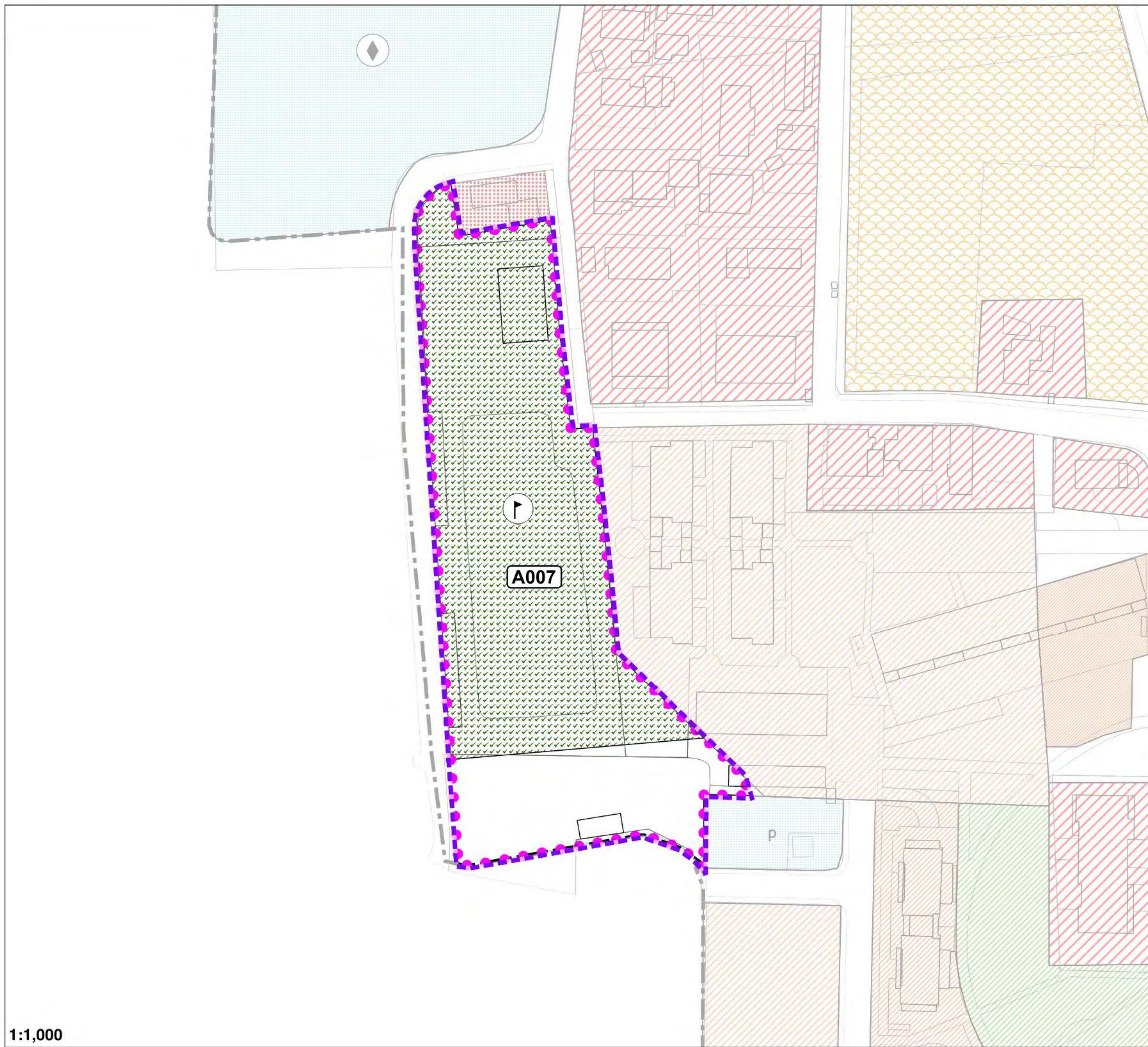
ACCORDO
ATO
RIF. VAR
SUPERFICIE
INDICE TERR.
VOLUME
LOTTO EDIFICABILE
CESSIONI AL COMUNE

A006
4
21/43
mq 2101
0.25
mc 525
mq 433
mq 1668

Le superfici interessate dovranno essere verificate in sede di approvazione ed attuazione dell'accordo

Lotto edificabile
 Perimetro dell'accordo

A007



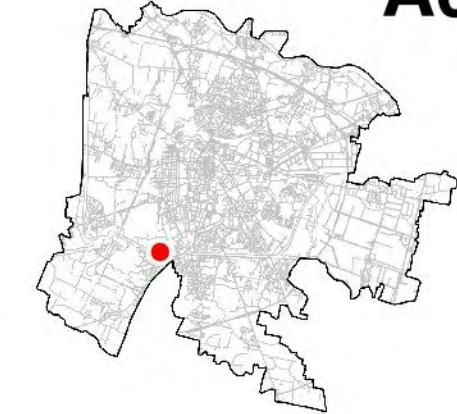
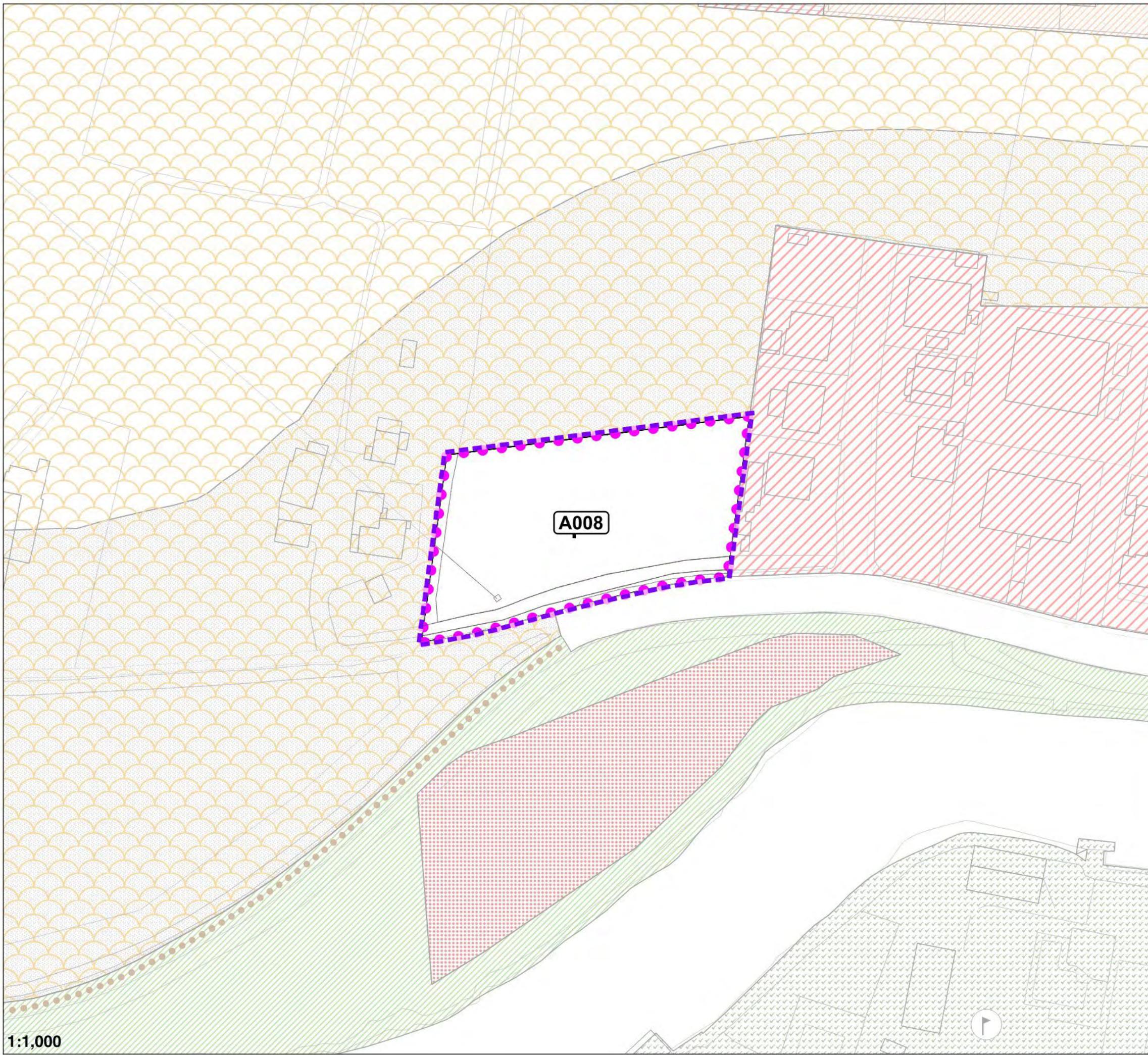
ACCORDO	A007
ATO	4
RIF. VAR	31/58
SUPERFICIE	mq 7989
INDICE TERR.	0.5
VOLUME	mc 3994
LOTTO EDIFICABILE	mq 3994
CESSIONI AL COMUNE	mq 3993

Le superfici interessate dovranno essere verificate in sede di approvazione ed attuazione dell'accordo

PRESCRIZIONI:
Accordo con vincolo di cessione del 50% dell'area e realizzazione di parcheggio sull'area in cessione. Le aree in cessione e le caratteristiche delle opere pubbliche da realizzare saranno definite con la presentazione della richiesta di attuazione

Lotto edificabile
 Perimetro dell'accordo

A008



ACCORDO
ATO
RIF. VAR
SUPERFICIE
INDICE TERR.
CREDITI EDILIZI
LOTTO EDIFICABILE
CESSIONI AL COMUNE

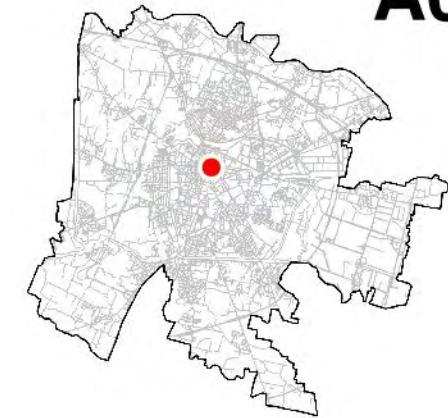
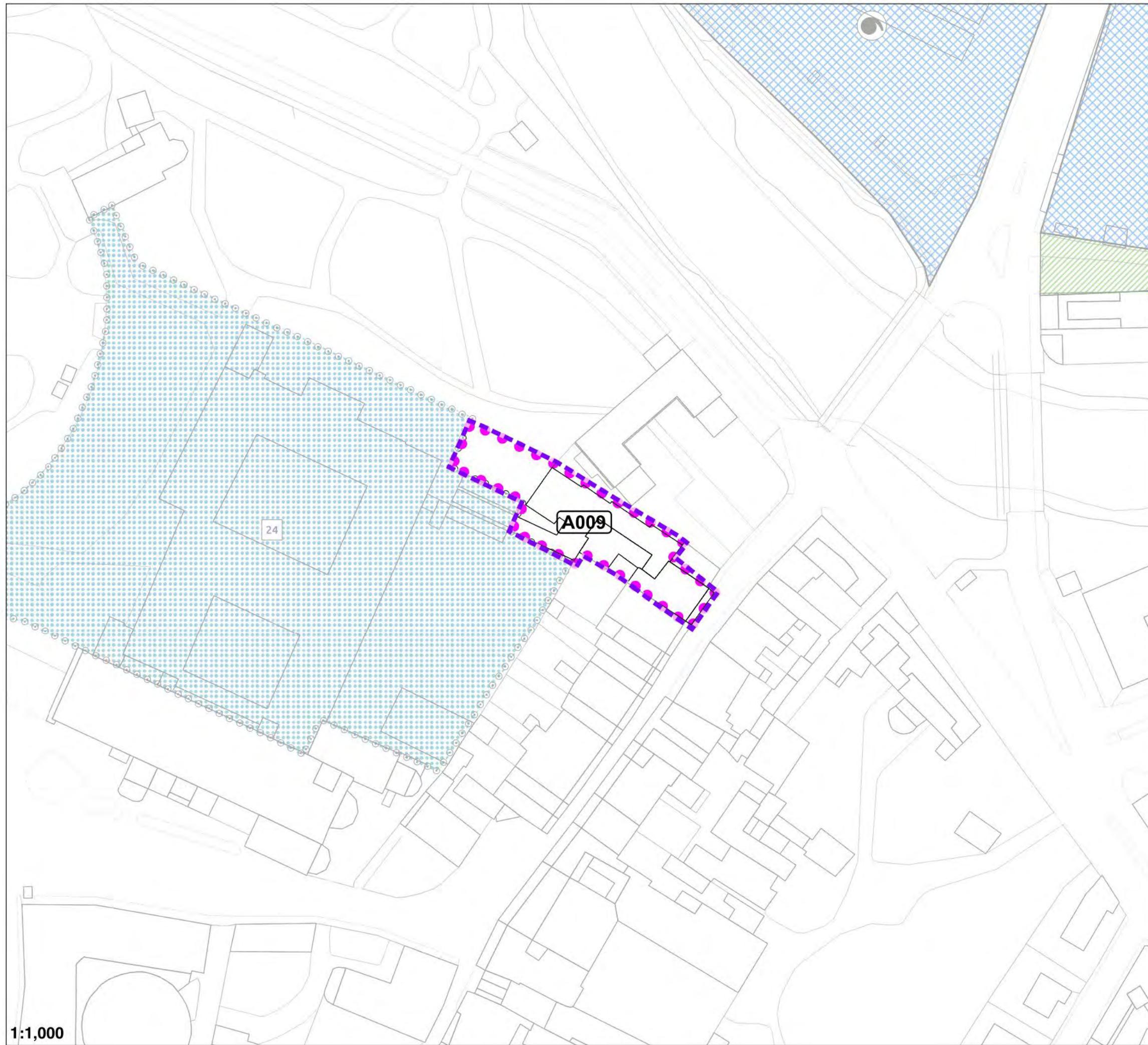
A008
5
37/65
mq 3514
0.15
mc 527
mq 500
mq 3514

Le superfici interessate dovranno essere verificate in sede di approvazione ed attuazione dell'accordo

PRESCRIZIONI:
La capacità edificatoria viene prevista come credito edilizio su altro lotto di proprietà comunale da assegnare al perfezionamento dell'accordo

Lotto edificabile
 Perimetro dell'accordo

A009



**ACCORDO
ATO
RIF. VAR
SUPERFICIE**

**A009
1
78/111
mq 1177**

Le superfici interessate dovranno essere verificate in sede di approvazione ed attuazione dell'accordo

PRESCRIZIONI:
Accordo di pianificazione tra soggetto privato a comune da definire secondo le modalità definite dalla normativa della variante

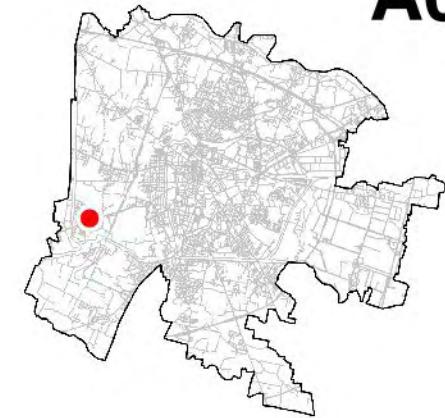
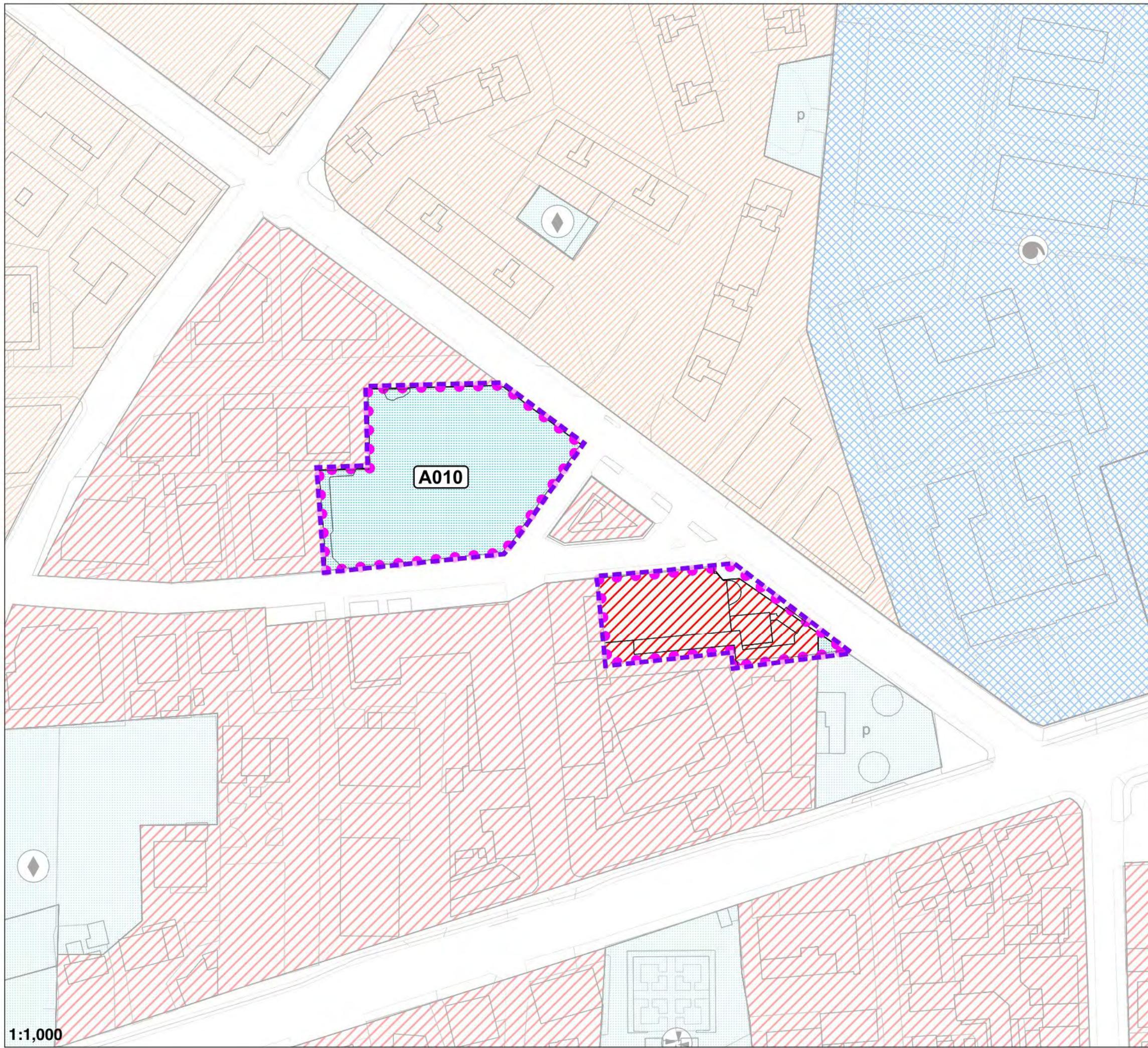


Lotto edificabile



Perimetro dell'accordo

A010



ACCORDO
ATO
RIF. VAR
SUPERFICIE
INDICE TERR.
VOLUME
CESSIONI AL COMUNE

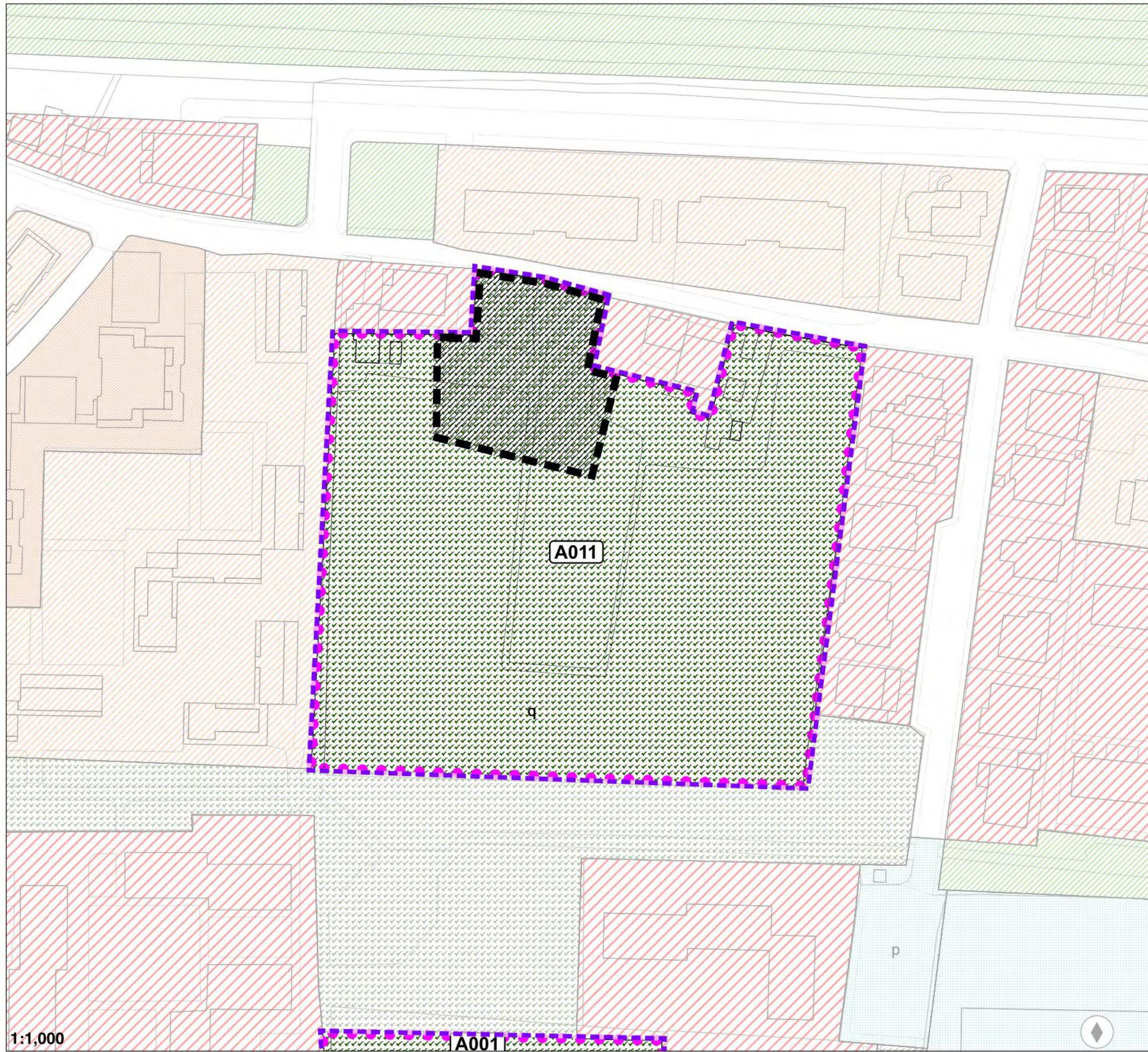
A010
5
86/120
mq 1221
3.11
mc 3800
mq 2366

Le superfici interessate dovranno essere verificate in sede di approvazione ed attuazione dell'accordo

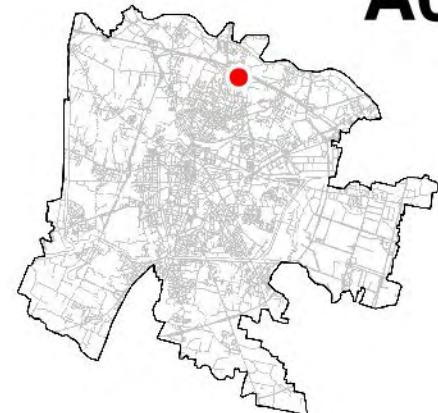
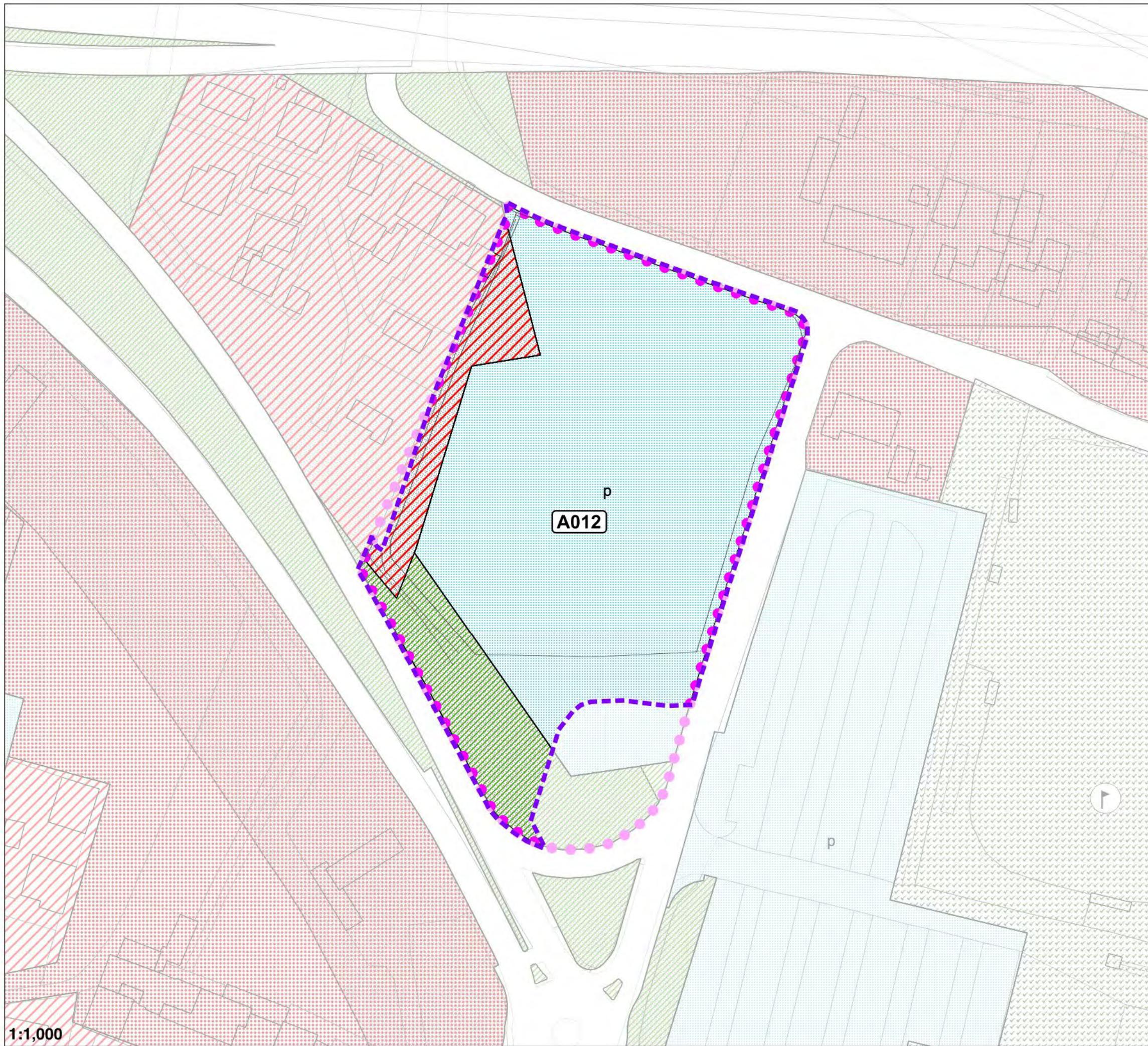
PRESCRIZIONI:
Accordo di pianificazione tra soggetto privato a comune da definire secondo le modalità definite dalla normativa della variante

Lotto edificabile
 Perimetro dell'accordo

A011



A012



ACCORDO
ATO
RIF. VAR
SUPERFICIE
INDICE TERR.
CREDITI EDILIZI
LOTTO EDIFICABILE
CESSIONI AL COMUNE

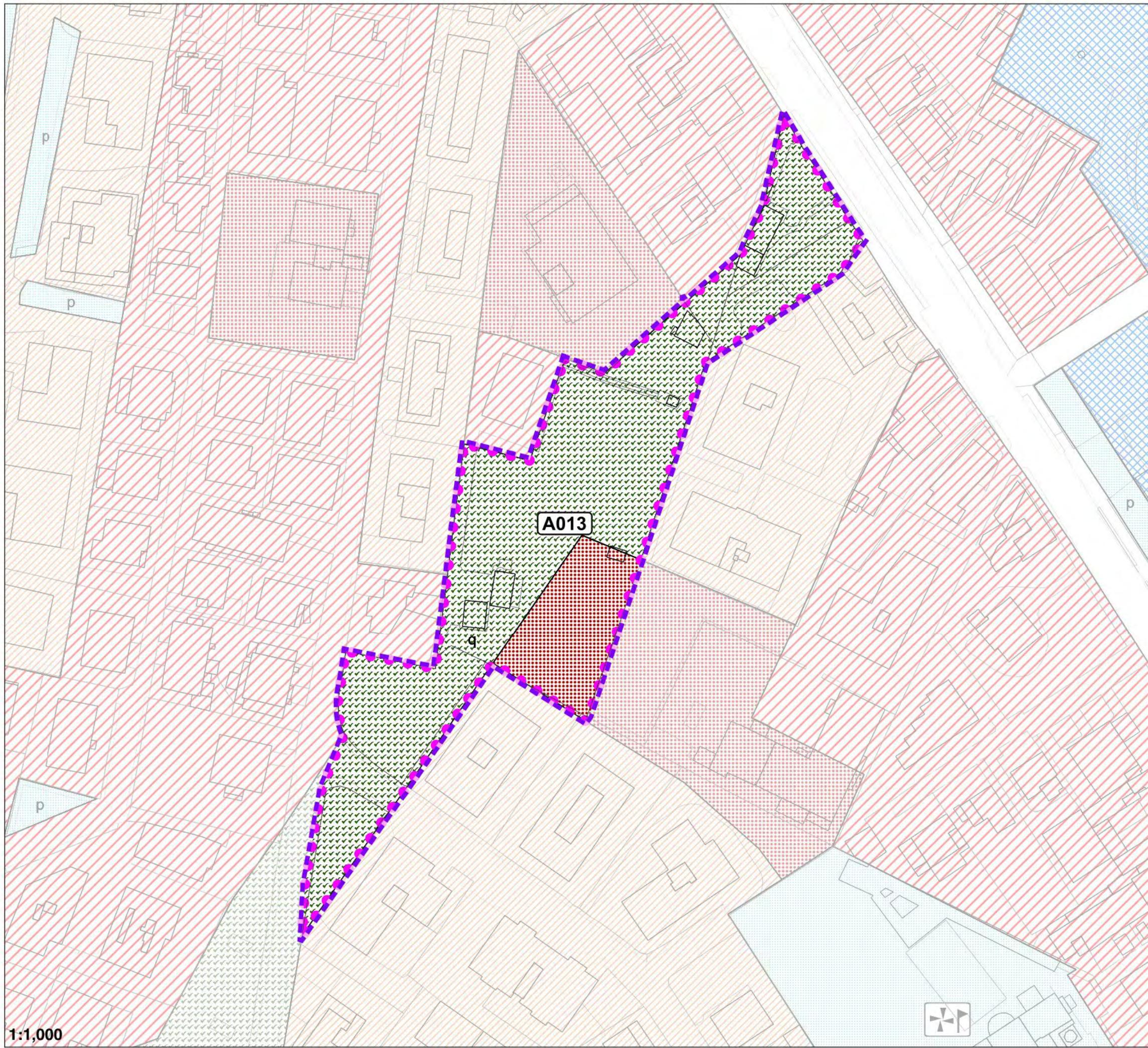
A012	2
89/123	mq 11000
	0.44
	mc 4800
	mq 2400
	mq 11000

Le superfici interessate dovranno essere verificate in sede di approvazione ed attuazione dell'accordo

PRESCRIZIONI:
 La capacità edificatoria viene prevista come credito edilizio su altro lotto di proprietà comunale da assegnare al perfezionamento dell'accordo

Lotto edificabile
Perimetro dell'accordo

A013



ACCORDO
ATO
RIF. VAR
SUPERFICIE
INDICE TERR.
CREDITI EDILIZI
LOTTO EDIFICABILE
CESSIONI AL COMUNE

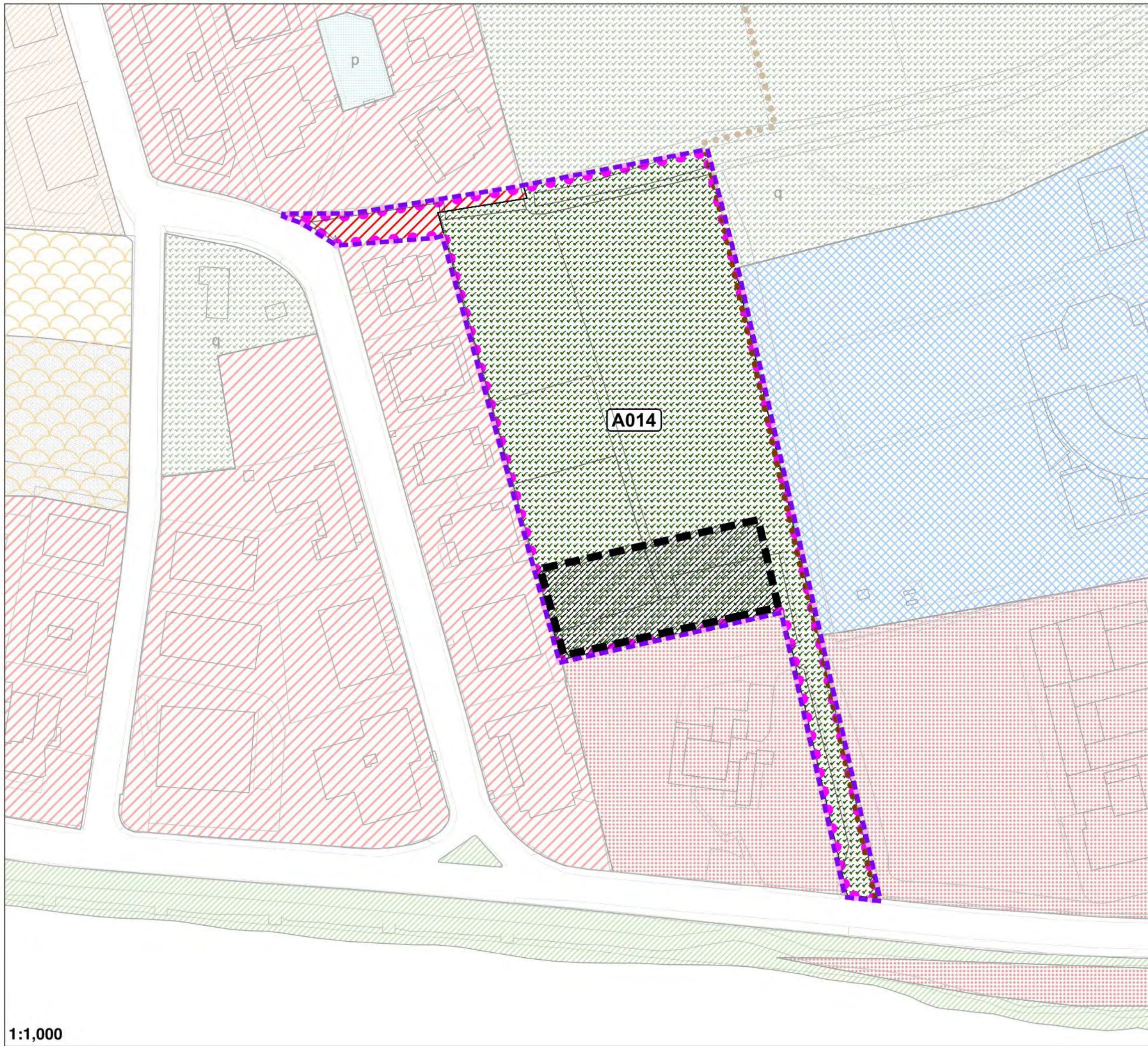
A013	4
90/125	
mq 6778	
0.5	
mc 3389	
mq 1694	
mq 6778	

Le superfici interessate dovranno essere verificate in sede di approvazione ed attuazione dell'accordo

PRESCRIZIONI:
La capacità edificatoria viene prevista come credito edilizio su altro lotto di proprietà comunale da assegnare al perfezionamento dell'accordo

Lotto edificabile
Perimetro dell'accordo

A014



ACCORDO
ATO
RIF. VAR
SUPERFICIE
INDICE TERR.
VOLUME
LOTTO EDIFICABILE
CESSIONI AL COMUNE

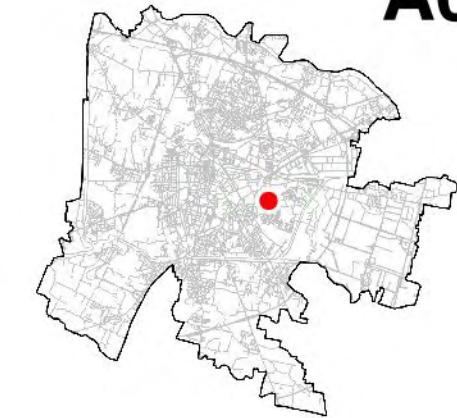
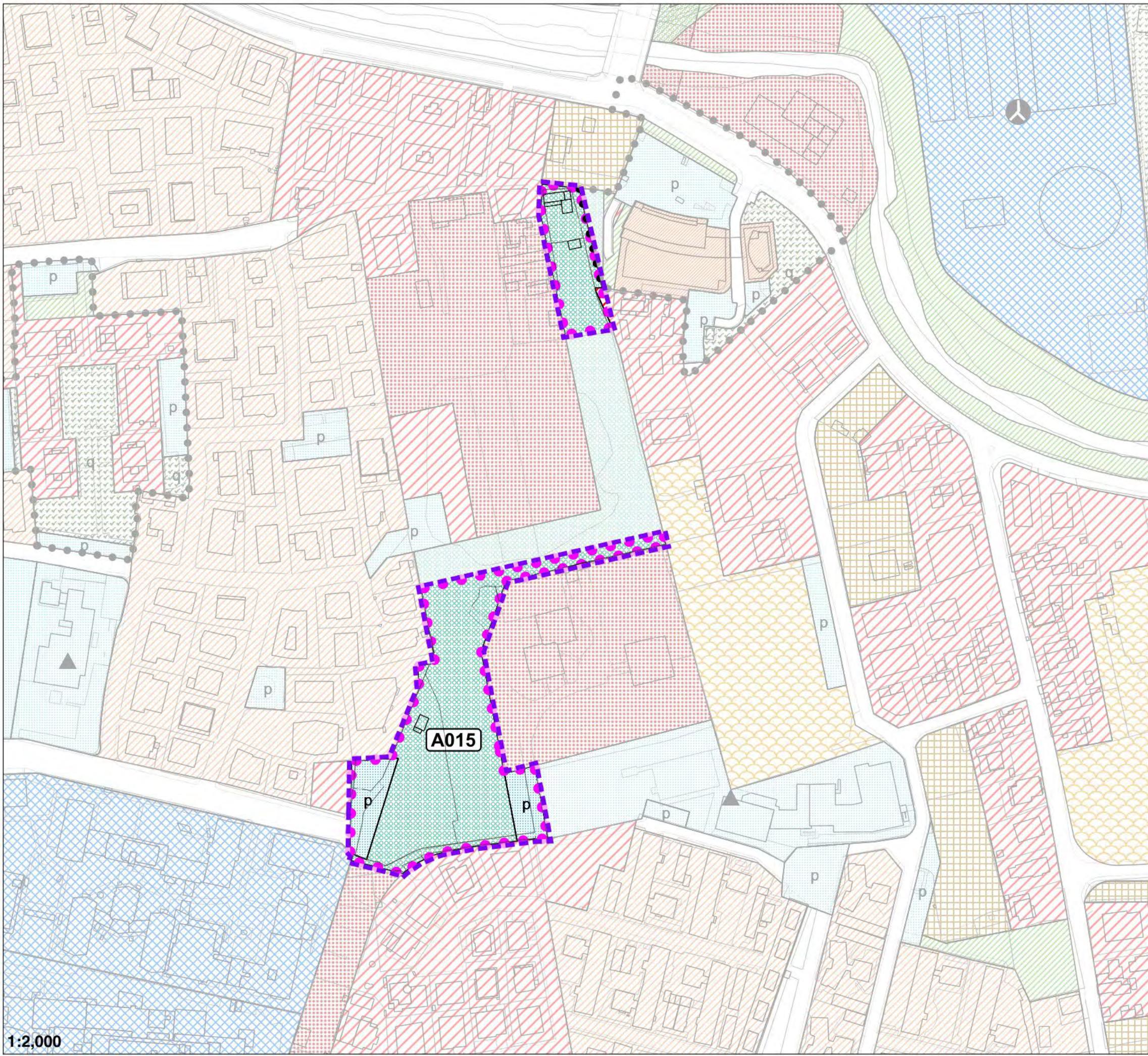
A014
5
91/126
mq 9550
0.15
mc 1434
mq 1550
mq 8000

Le superfici interessate dovranno essere verificate in sede di approvazione ed attuazione dell'accordo

Lotto edificabile

Perimetro dell'accordo

A015



**ACCORDO
ATO
RIF. VAR
SUPERFICIE
INDICE TERR.
CREDITI EDILIZI
LOTTO EDIFICABILE
CESSIONI AL COMUNE**

A015
4
92/127
mq 10912
0.5
mc 5456
mq 2728
mq 10912

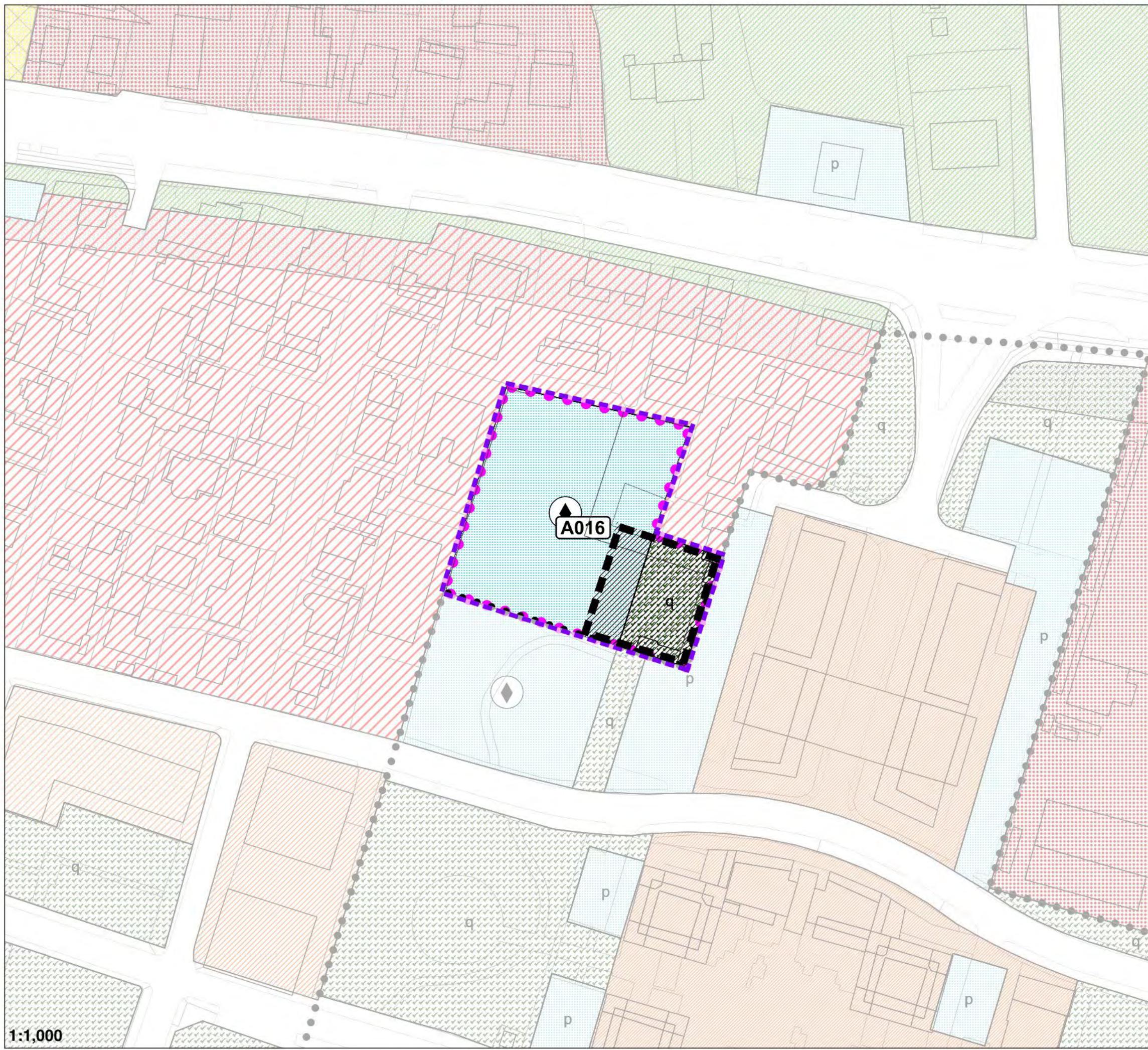
Le superfici interessate dovranno essere verificate in sede di approvazione ed attuazione dell'accordo

PRESCRIZIONI:
La capacità edificatoria viene prevista come credito edilizio su altro lotto di proprietà comunale da assegnare al perfezionamento dell'accordo

Lotto edificabile

Perimetro dell'accordo

A016



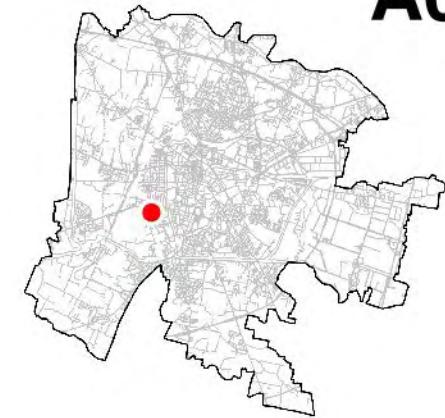
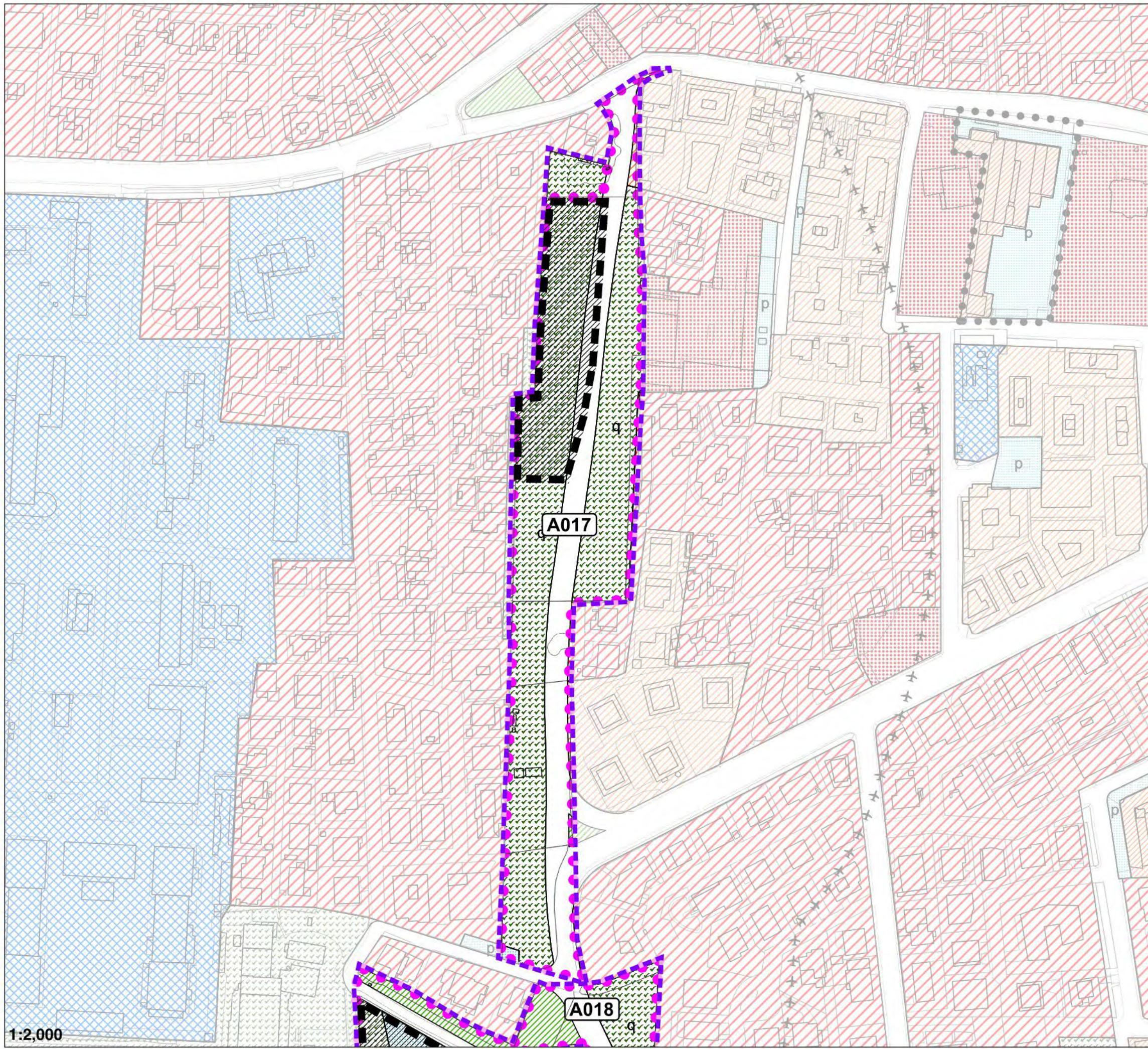
**ACCORDO
ATO
RIF. VAR
SUPERFICIE
INDICE TERR.
VOLUME
LOTTO EDIFICABILE
CESSIONI AL COMUNE**

**A016
5
94/129
mq 3436
0.5
mc 1718
mq 859
mq 2577**

Le superfici interessate dovranno essere verificate in sede di approvazione ed attuazione dell'accordo

Lotto edificabile
 Perimetro dell'accordo

A017



ACCORDO
ATO
RIF. VAR
SUPERFICIE
INDICE TERR.
VOLUME
LOTTO EDIFICABILE
CESSIONI AL COMUNE

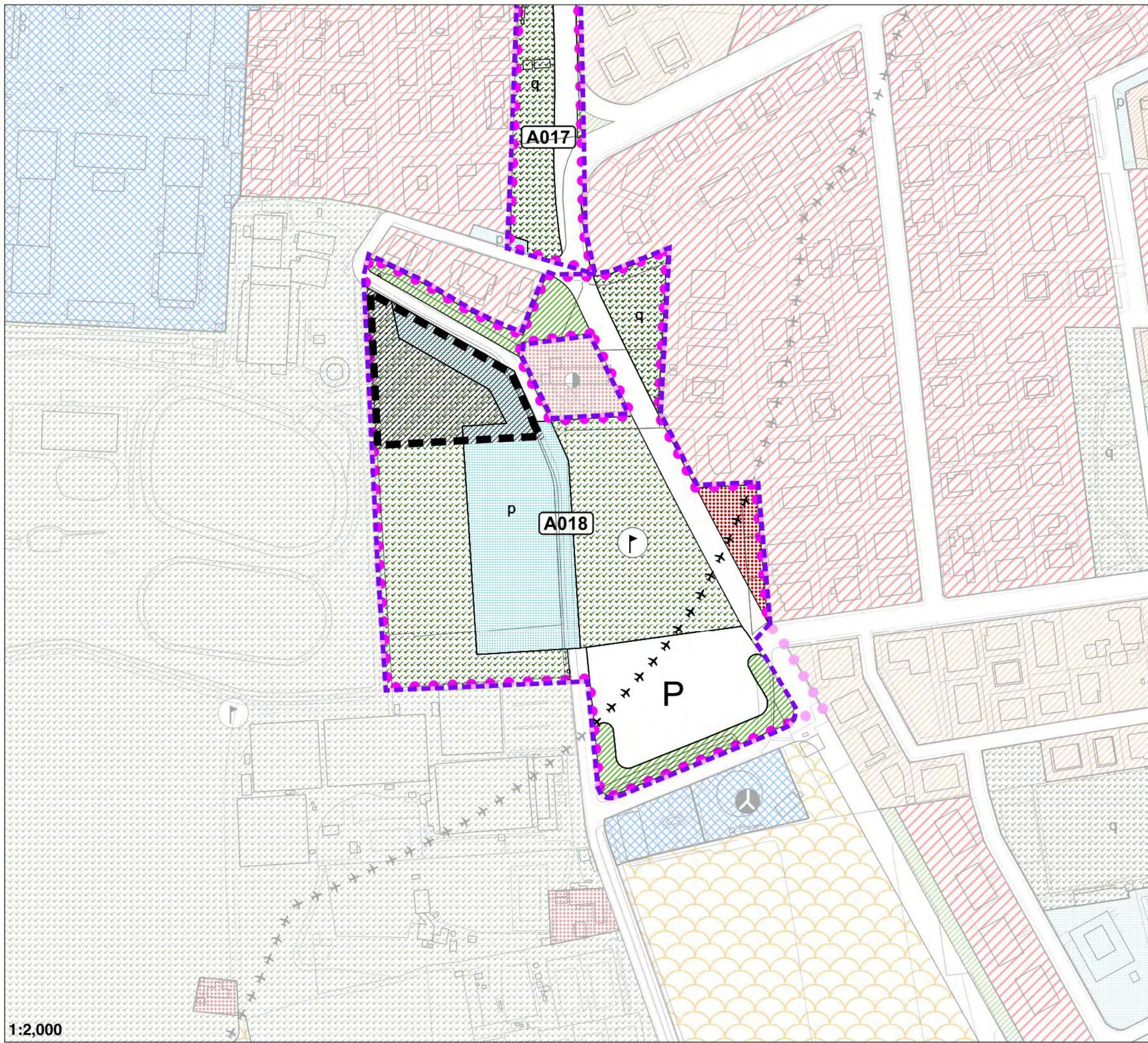
A017
5
95/131
mq 20716
0.5
mc 10358
mq 5179
mq 15537

Le superfici interessate dovranno essere verificate in sede di approvazione ed attuazione dell'accordo

PRESCRIZIONI:
La viabilità di accesso al lotto da via Castelfidardo è da realizzarsi a carico del privato proponente.

Lotto edificabile
 Perimetro dell'accordo

A018



Lotto edificabile
 Perimetro dell'accordo

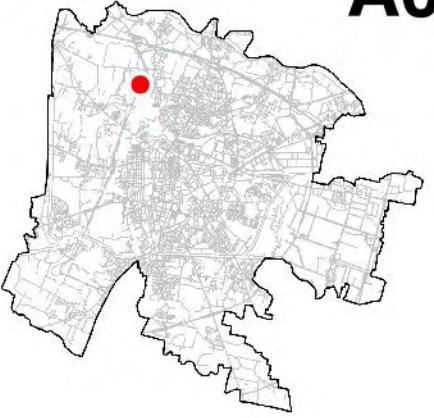
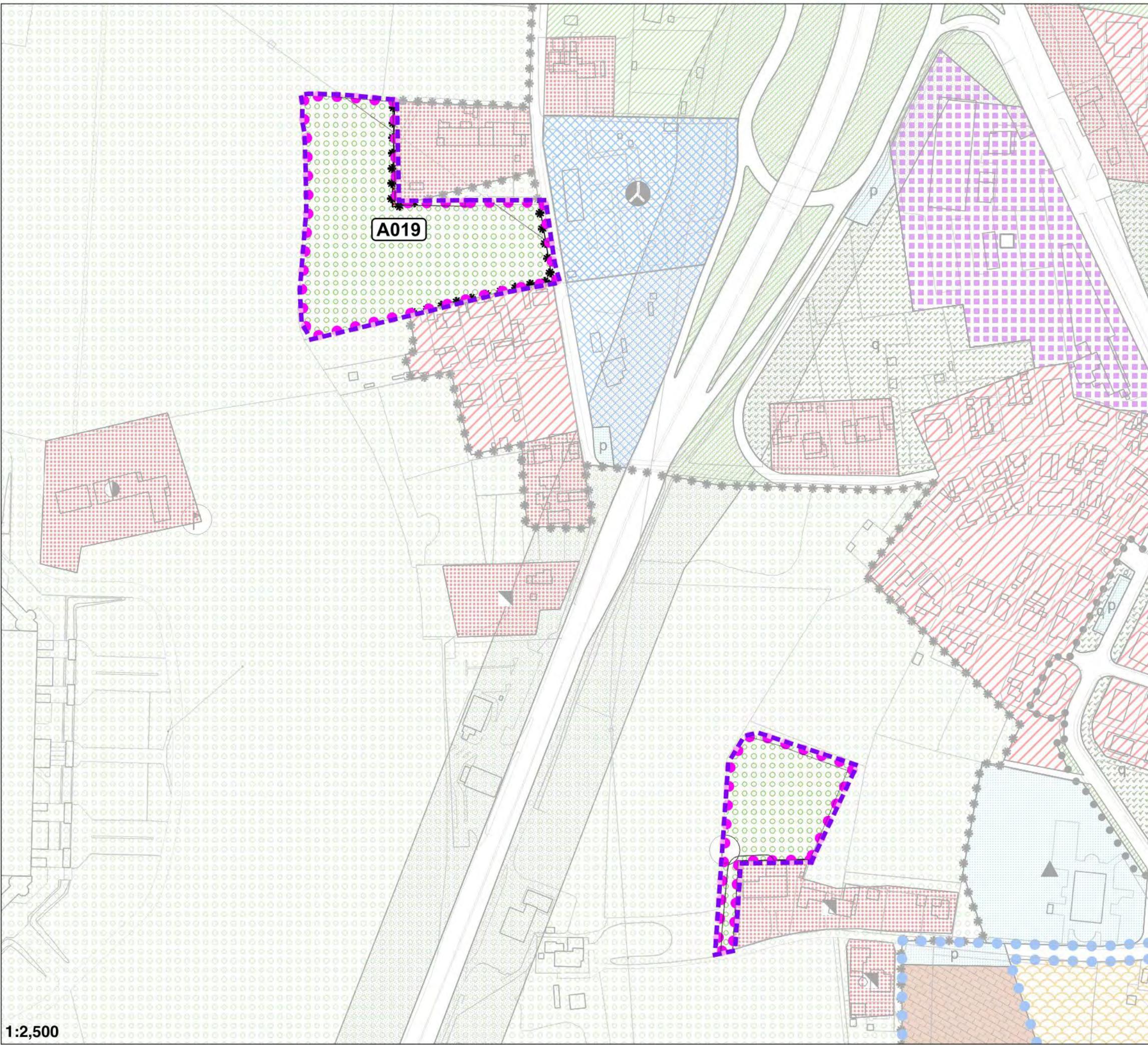
ACCORDO
ATO
RIF. VAR
SUPERFICIE
INDICE TERR.
VOLUME
LOTTO EDIFICABILE
CESSIONI AL COMUNE

A018
5
96/132
mq 40284
0.25
mc 10071
mq 5036
mq 35248

Le superfici interessate dovranno essere verificate in sede di approvazione ed attuazione dell'accordo



A019



**ACCORDO
ATO
RIF. VAR
SUPERFICIE
CESSIONI AL COMUNE**

**A019
2
83/117
mq 21242
mq 15436**

Le superfici interessate dovranno essere verificate in sede di approvazione ed attuazione dell'accordo

PRESCRIZIONI:
Accordo di pianificazione secondo quanto stabilito nella richiesta di modifica del P.I. sottoscritta da POLI ADRIANA (rif richiesta n.90)

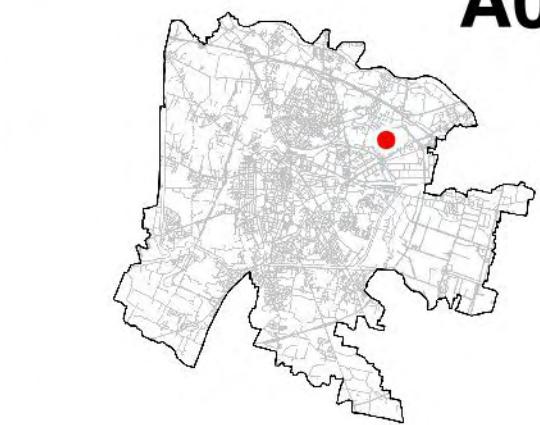
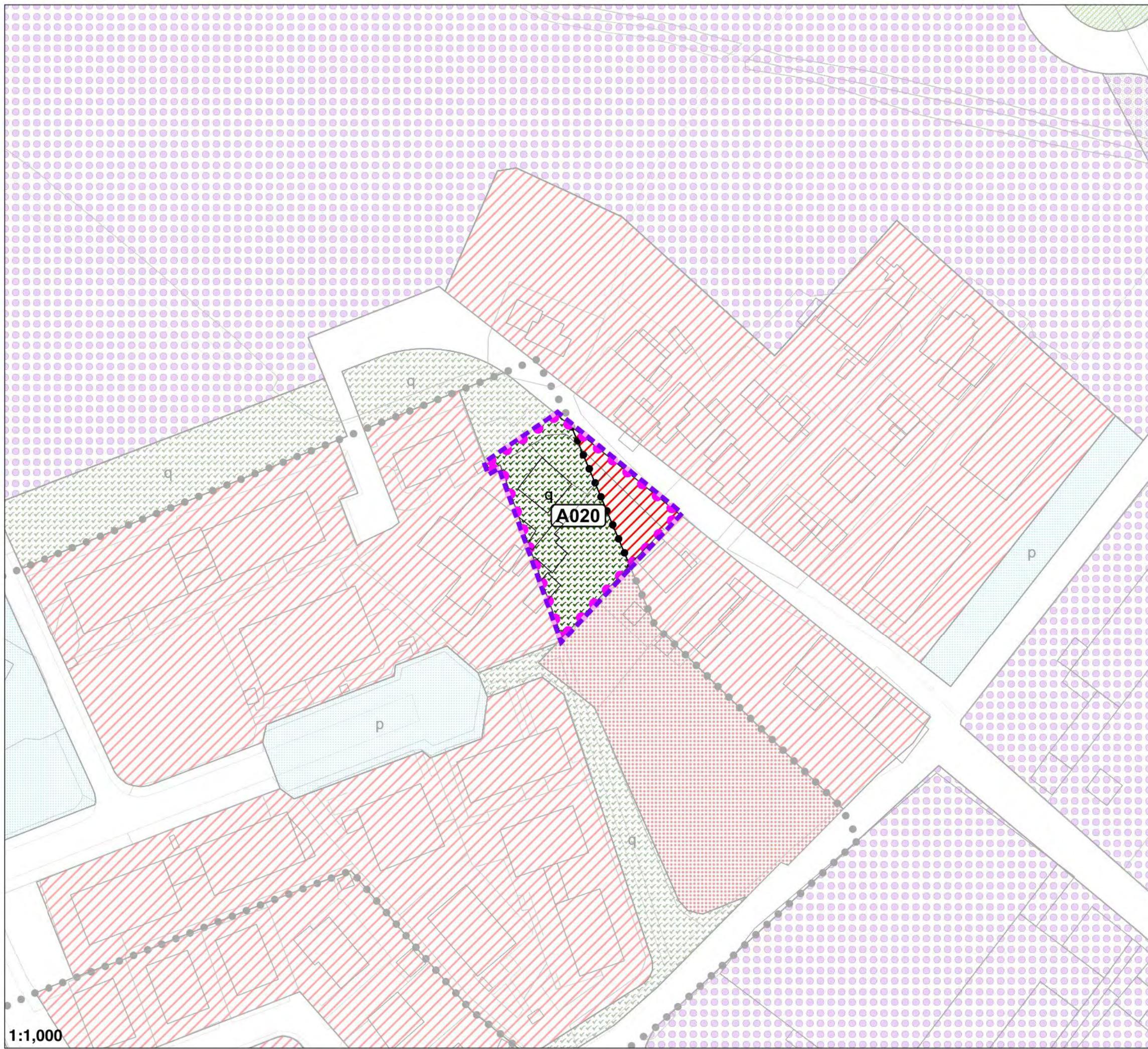


Lotto edificabile



Perimetro dell'accordo

A020



**ACCORDO
ATO
RIF. VAR
SUPERFICIE
CESSIONI AL COMUNE**

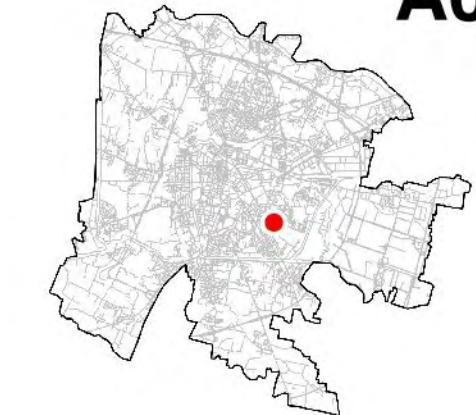
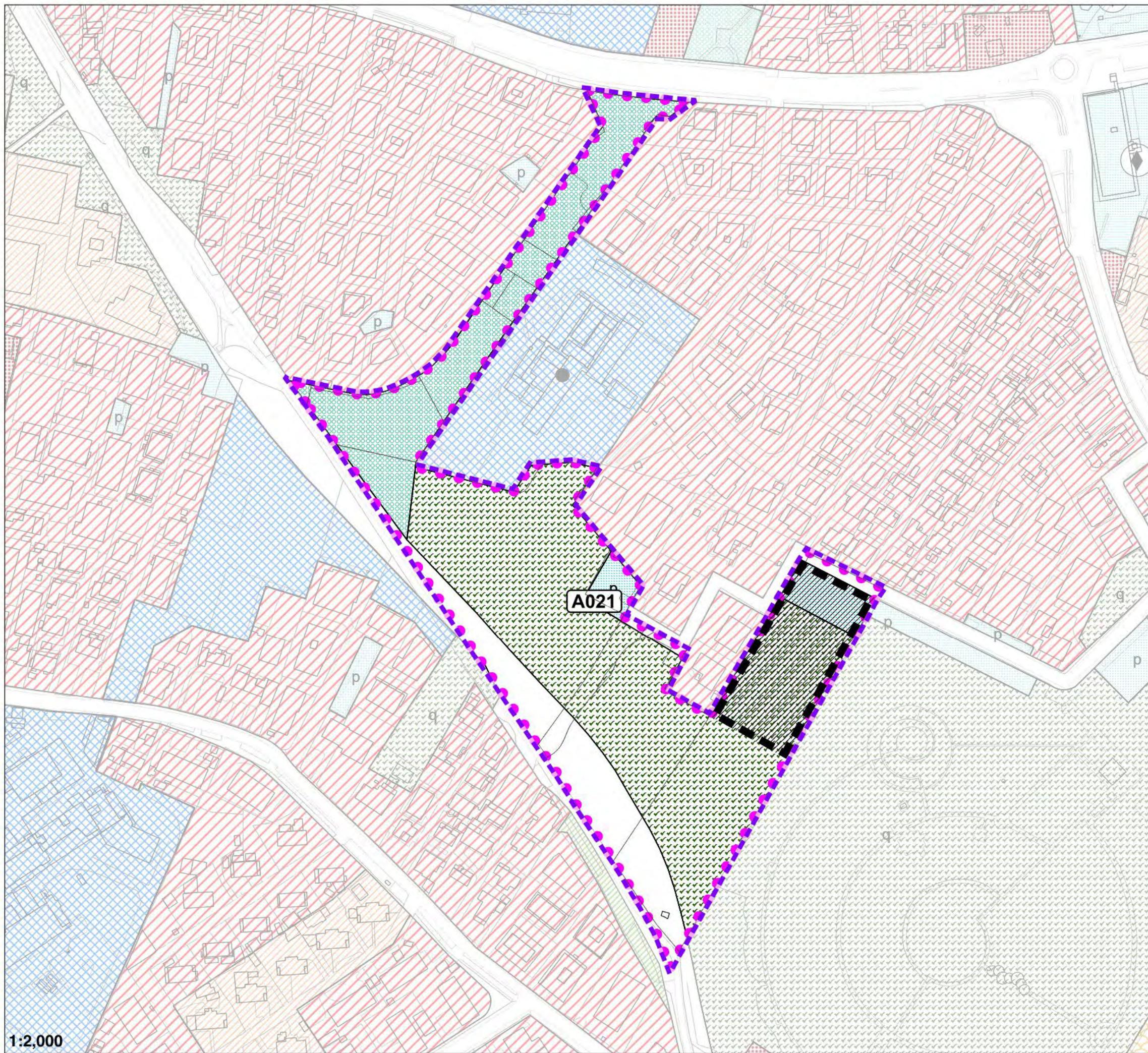
**A020
3
98/135
mq 1407
mq 500**

Le superfici interessate dovranno essere verificate in sede di approvazione ed attuazione dell'accordo

PRESCRIZIONI:
Accordo da definire in funzione della volumetria e delle utilizzazioni possibili, garantendo la cessione di aree necessarie al collegamento tra le aree pubbliche esistenti

Lotto edificabile
 Perimetro dell'accordo

A021



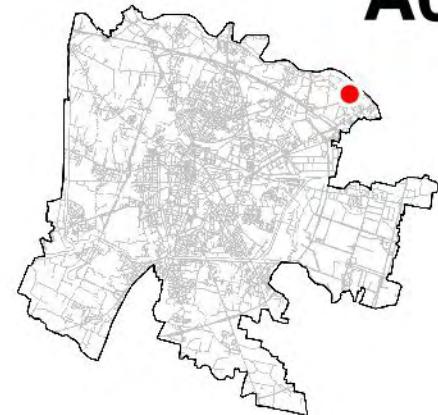
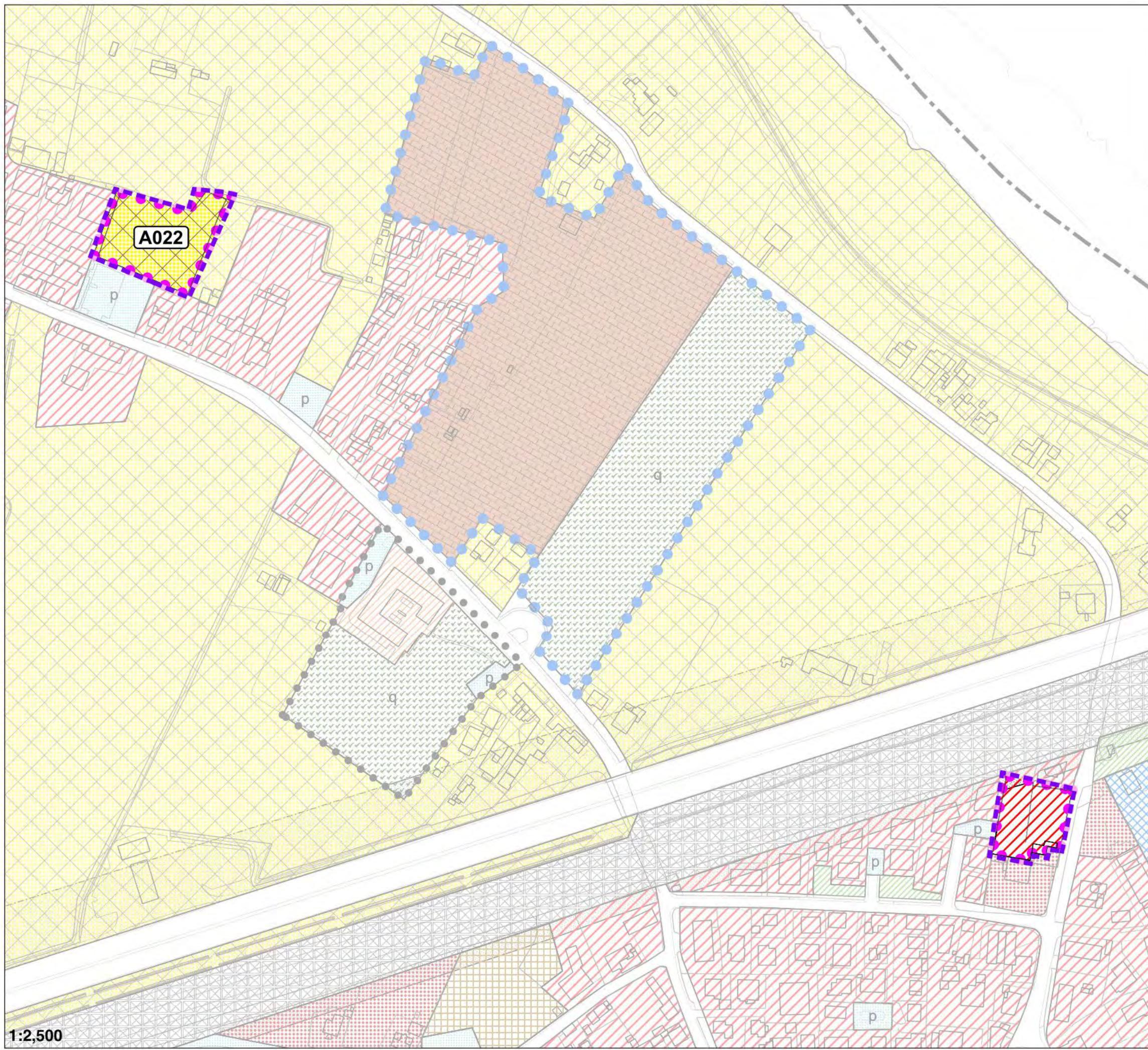
ACCORDO
ATO
RIF. VAR
SUPERFICIE
INDICE TERR.
VOLUME
LOTTO EDIFICABILE
CESSIONI AL COMUNE

A021
4
99/136
mq 33596
0.25
mc 8399
mq 4200
mq 29396

Le superfici interessate dovranno essere verificate in sede di approvazione ed attuazione dell'accordo

Lotto edificabile
 Perimetro dell'accordo

A022



**ACCORDO
ATO
RIF. VAR
SUPERFICIE**

**A022
2
102/140
mq 7567**

Le superfici interessate dovranno essere verificate in sede di approvazione ed attuazione dell'accordo

PRESCRIZIONI:
Accordo di pianificazione tra soggetto privato a comune da definire secondo le modalità definite dalla normativa della variante

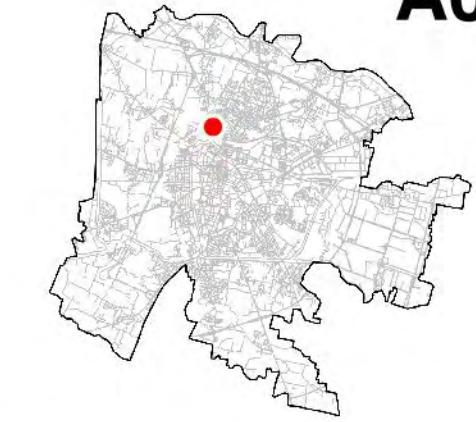
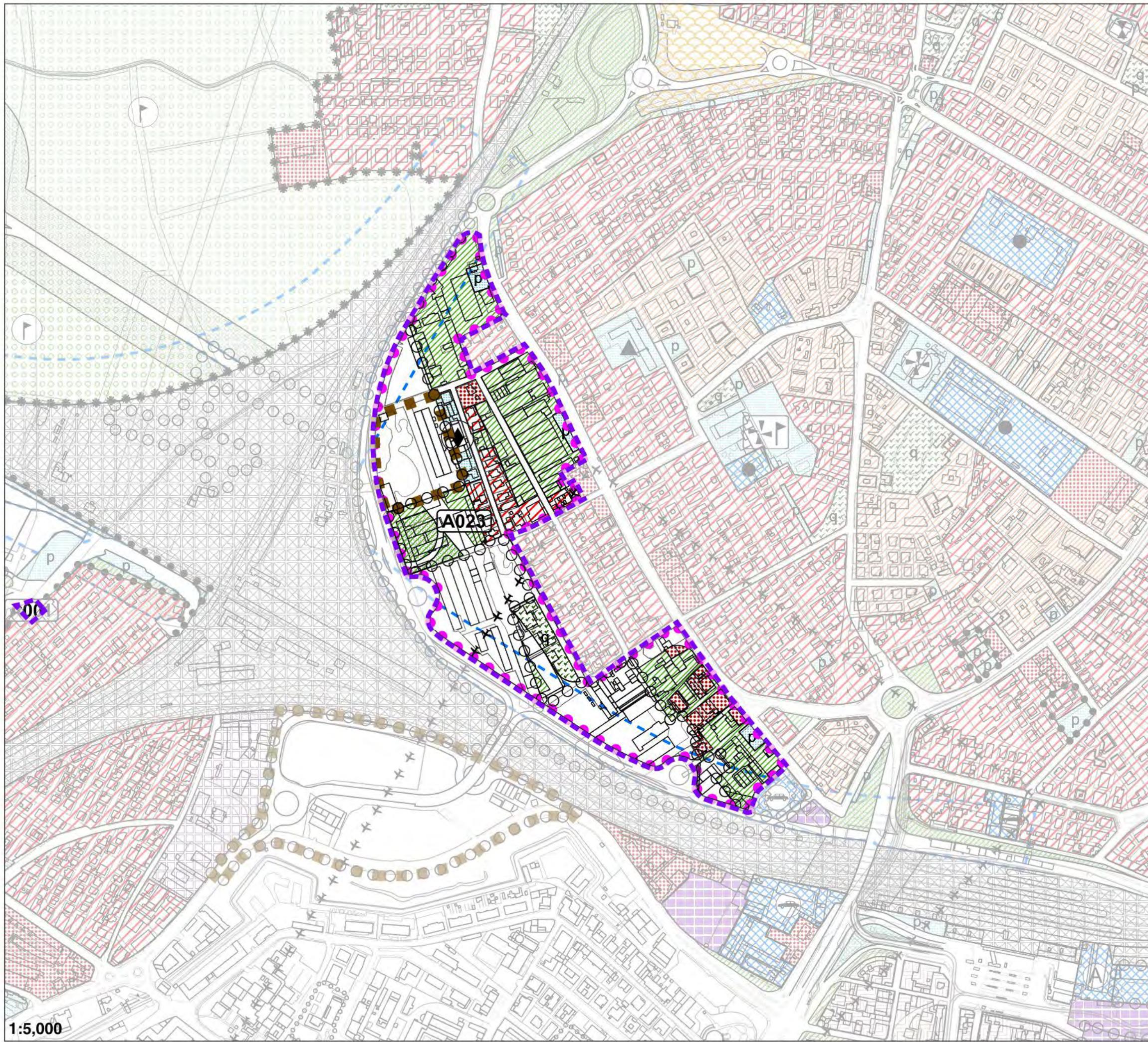


Lotto edificabile



Perimetro dell'accordo

A023



**ACCORDO
ATO
RIF. VAR
SUPERFICIE**

**A023
2
82/115
mq 131235**

Le superfici interessate dovranno essere verificate in sede di approvazione ed attuazione dell'accordo

PRESCRIZIONI:
Obbiettivi pubblici per l'accordo di pianificazione:
1) Rigenerare il tessuto urbano degradato.
2) Costruire una nuova centralità urbana.
3) Acquisire aree a standard.
4) Acquisire attrezzature pubbliche di interesse generale.

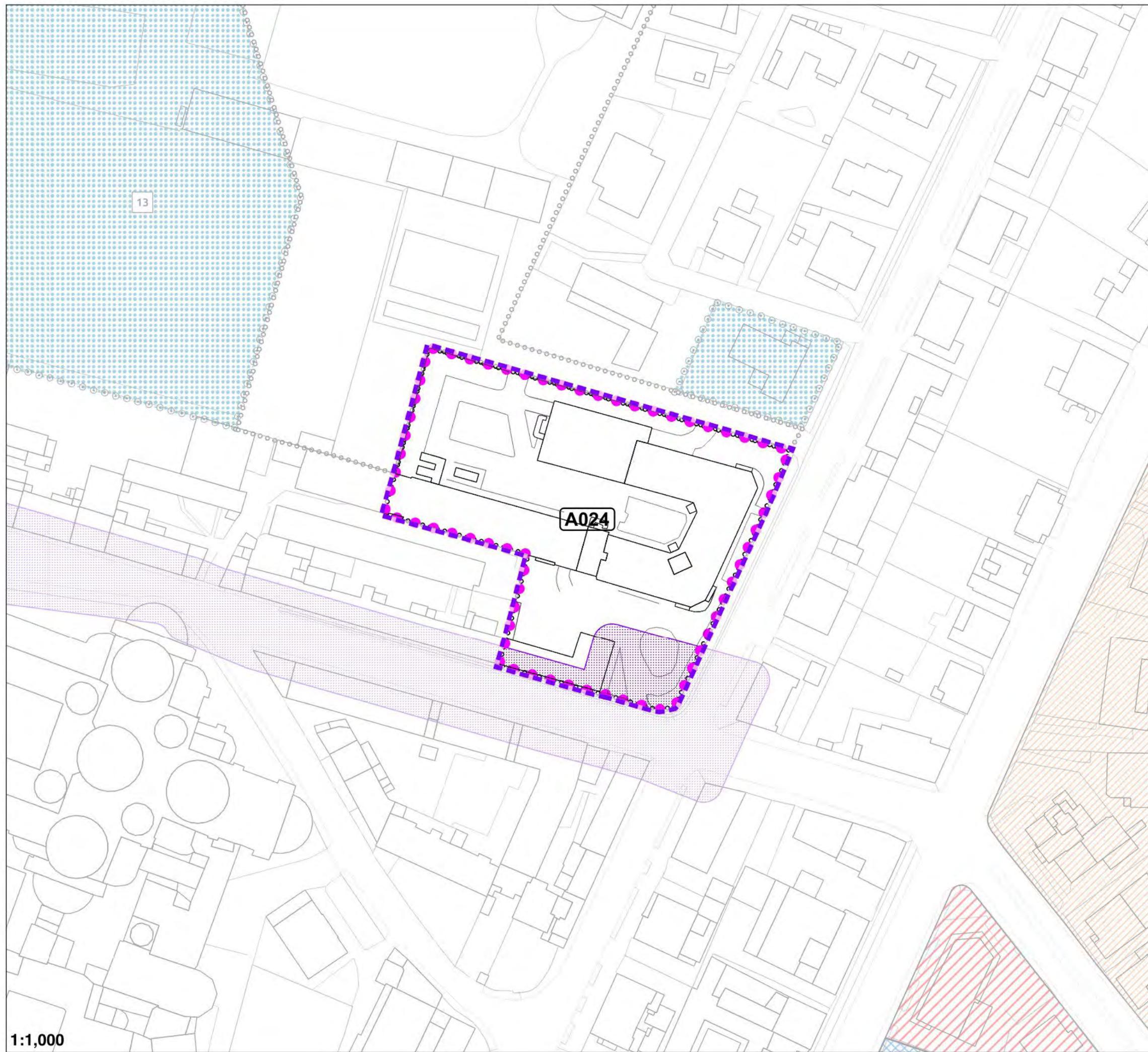


Lotto edificabile



Perimetro dell'accordo

A024



**ACCORDO
ATO
RIF. VAR
SUPERFICIE**

**A024
1
117/159
mq 5785**

Le superfici interessate dovranno essere verificate in sede di approvazione ed attuazione dell'accordo

PRESCRIZIONI:
Accordo di pianificazione tra soggetto privato a comune da definire secondo le modalità definite dalla normativa della variante



Lotto edificabile



Perimetro dell'accordo